

# Commune de Blacy

## Plan Local d'Urbanisme

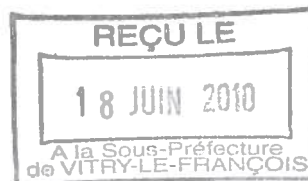


### Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 26/03/2010 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Blacy,  
Le Maire,

Daniel FONTAINE  
Le Maire



ACTE REÇU LE  
21 JUIN 2010  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

ARRÊTÉ LE : 26/06/2009  
APPROUVÉ LE : 26/03/2010

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)  
Pépinière Technologique du Mont-Bernard  
Rue Dom Pérignon  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest  
ZI de Nétreville  
763 rue de Cocherel  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

  
**Groupe auddicé**  
    
environnement  
Conseil airele equinergies

[www.ec-urbanisme.com](http://www.ec-urbanisme.com)

3

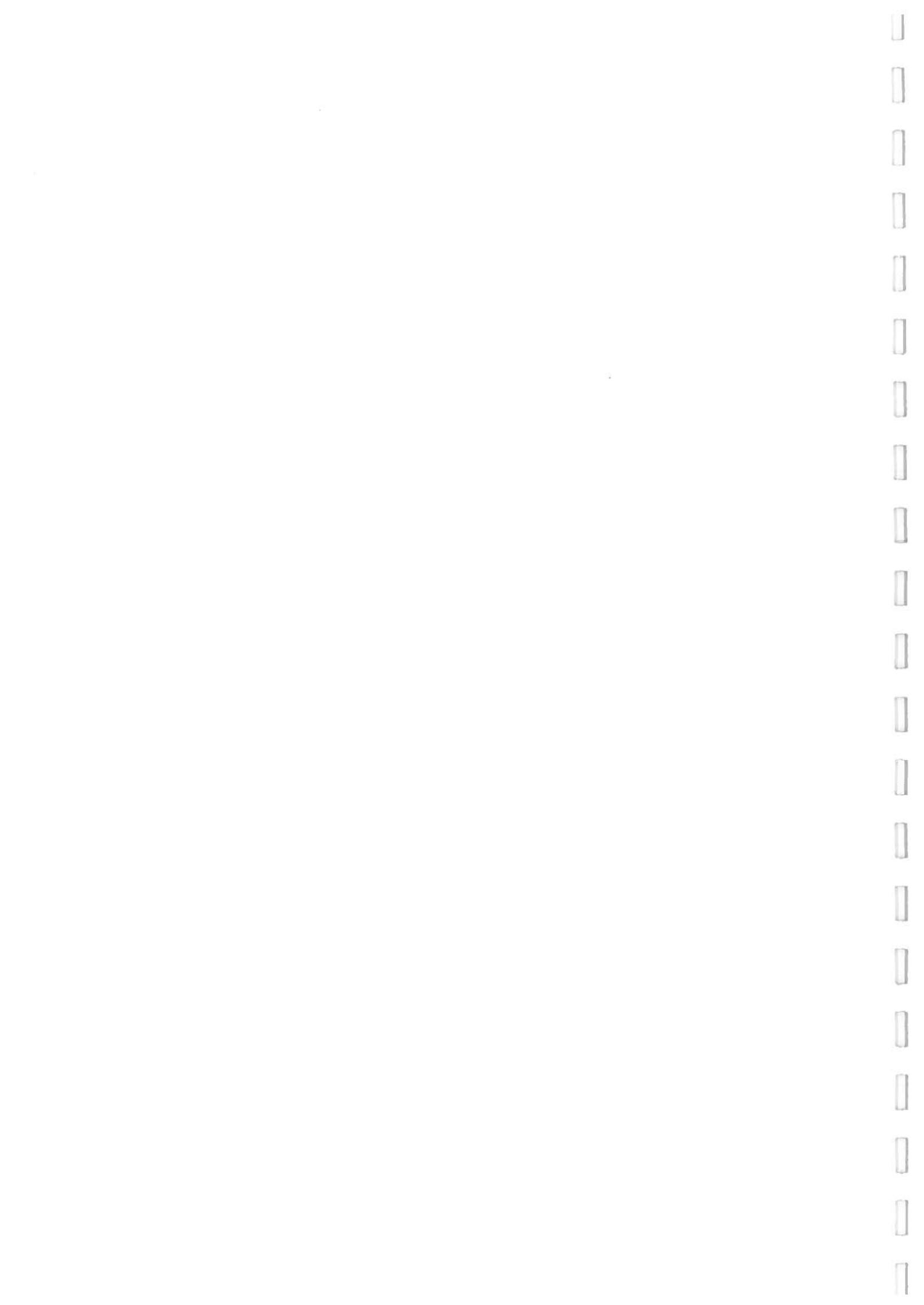


# SOMMAIRE

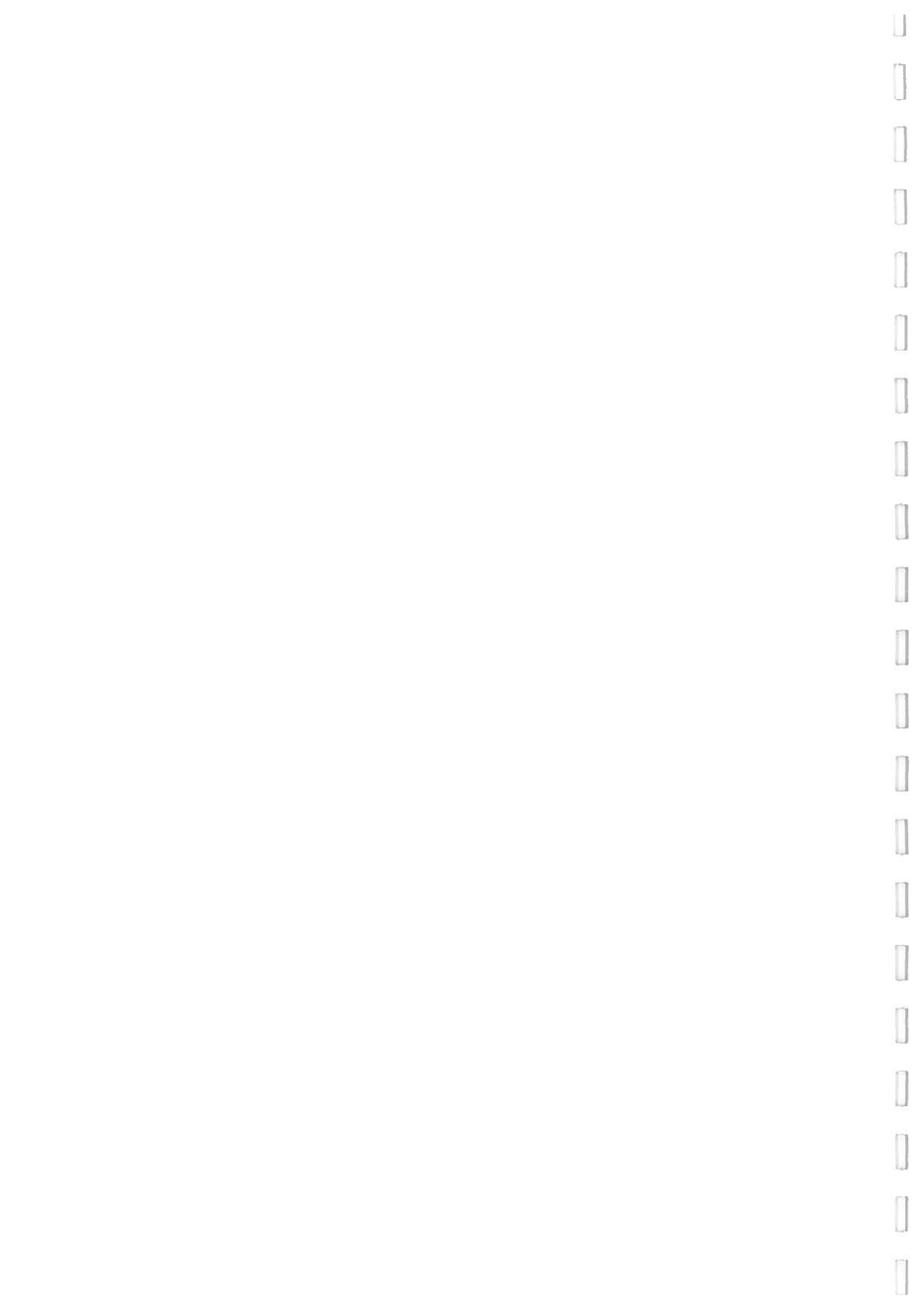
<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>7</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>11</b>
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE .....	13
1.1. Localisation.....	13
1.2. Intercommunalité et éléments supracommunaux .....	13
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	17
2.1. La population de la commune.....	17
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique .....	17
2.3. La structure par âge .....	19
3. ACTIVITES ECONOMIQUES .....	20
3.1. L'activité agricole.....	20
3.2. L'activité commerciale.....	20
3.3. Les activités artisanales et industrielles.....	20
3.4. Les services et professions libérales .....	21
4. L'EMPLOI .....	22
4.1. La population active .....	22
4.2. Les migrations alternantes.....	22
5. LE PARC DE LOGEMENTS .....	24
5.1. Le type de logements.....	24
5.2. L'âge des logements.....	25
5.3. Le statut d'occupation des logements.....	26
6. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE.....	27
6.1. Les équipements scolaires.....	27
6.2. Les équipements et services communaux .....	27
6.3. Le milieu associatif.....	27
7. LES VOIES DE COMMUNICATION .....	28
7.1. Les infrastructures .....	28
7.2. Les services de transport .....	29
8. LES RESEAUX .....	29
8.1. L'alimentation en eau potable.....	29
8.2. L'assainissement.....	29
8.3. La gestion des déchets.....	29
<b>DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>31</b>
1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	33
1.1. La topographie .....	33

1.2. La géologie et l'hydrogéologie .....	33
1.3. L'hydrologie .....	34
1.4. Les risques naturels et technologiques .....	34
2. LE PATRIMOINE NATUREL .....	35
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux .....	35
2.2. Les milieux naturels.....	35
3. LE PAYSAGE .....	39
3.1. Les unités paysagères .....	39
4. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE .....	42
4.1. La forme urbaine.....	42
4.2. Les caractéristiques architecturales .....	43
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE .....	46
<b>TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT .....</b>	<b>47</b>
1. LES OBJECTIFS .....	49
1.1. Maîtriser l'urbanisation de la commune.....	49
1.2. Renforcer l'attractivité économique .....	50
1.3. Préserver les milieux naturels et l'environnement.....	51
2. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES .....	52
2.1. Les surfaces des zones.....	52
2.2. Les zones urbaines (zone U) .....	53
2.3. Les zones d'urbanisation future.....	54
2.4. La zone agricole (A).....	56
2.5. La zone naturelle (N).....	56
2.6. Les dispositions diverses.....	56
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT .....	58
3.1. La zone UC .....	58
3.2. La zone UD .....	63
3.3. La zone UI.....	68
3.4. La zone 1 AU .....	73
3.5. La zone 2 AU .....	78
3.6. La zone 2 AUI.....	78
3.7. La zone agricole.....	78
3.8. La zone N .....	82
<b>QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>87</b>
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	89
1.1. L'évolution des zones destinées à l'habitat.....	89
1.2. L'évolution des zones destinées aux activités .....	89
1.3. Evolution des zones agricoles .....	89
1.4. Evolution des zones naturelles.....	89
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....	90
<i>PLU de BLACY - Rapport de présentation</i>	<b>2</b>

2.1. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures.....	90
2.2. La prise en compte des équipements publics .....	90
2.3. Impact paysager .....	90
2.4. Impact sur le flux routier .....	90
3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU REVISE.....	91









# AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; -dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

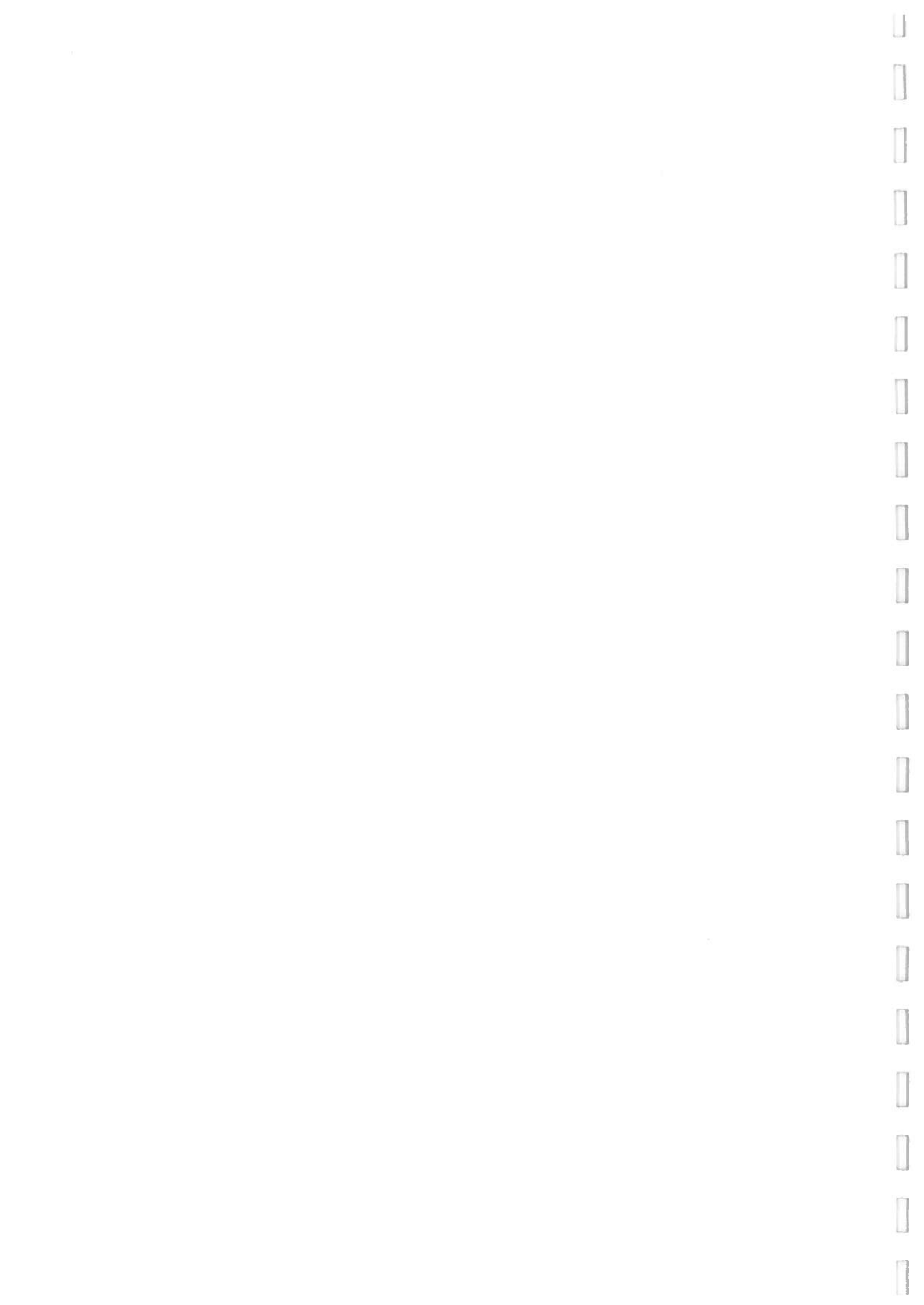
### **Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :**

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

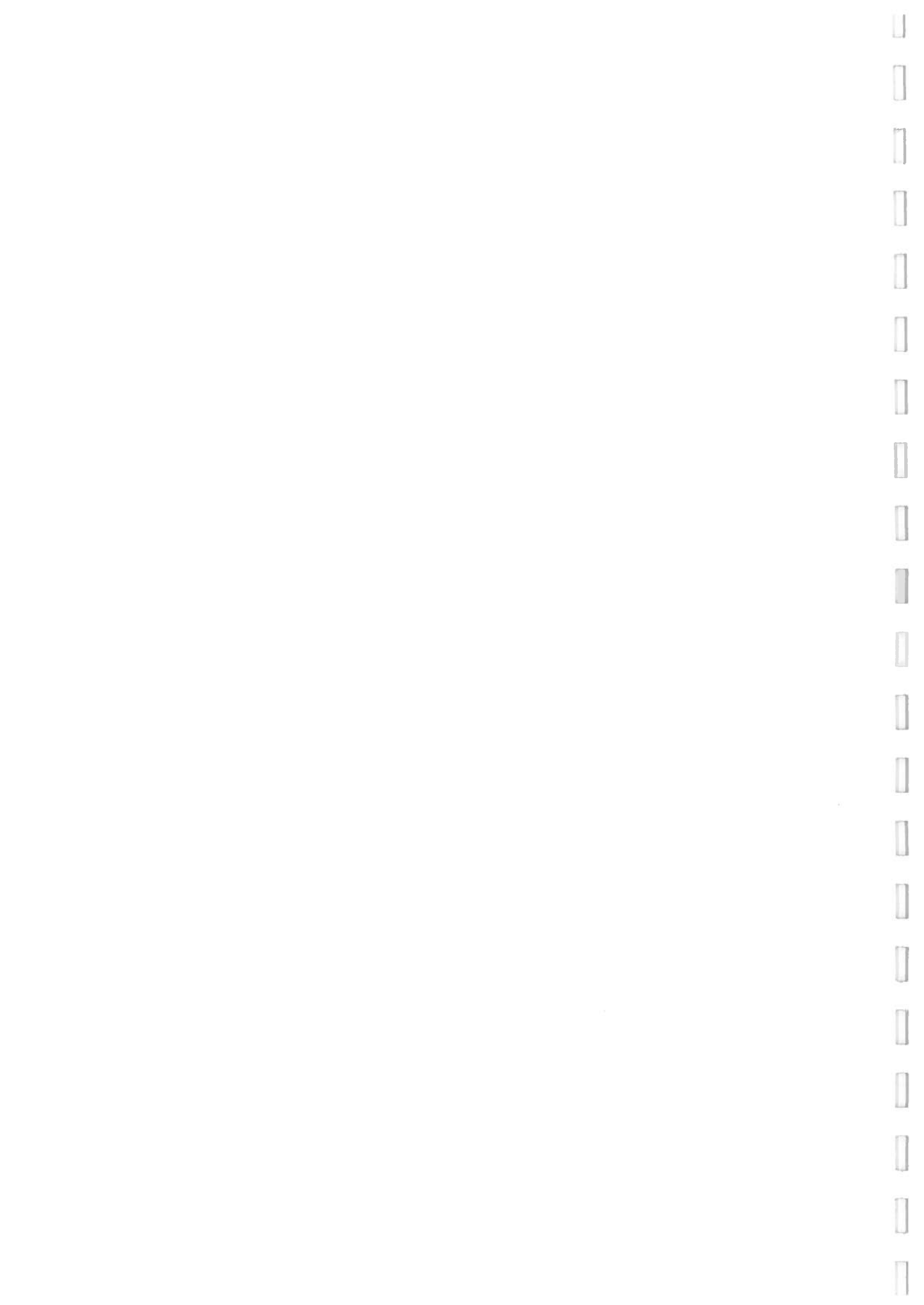
Le territoire communal de Blacy est couvert par le Schéma Directeur valant SCOT de Vitry-le-François.

Le SCOT est issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, il remplace le Schéma Directeur. Le SCOT présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement.

**Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale».**



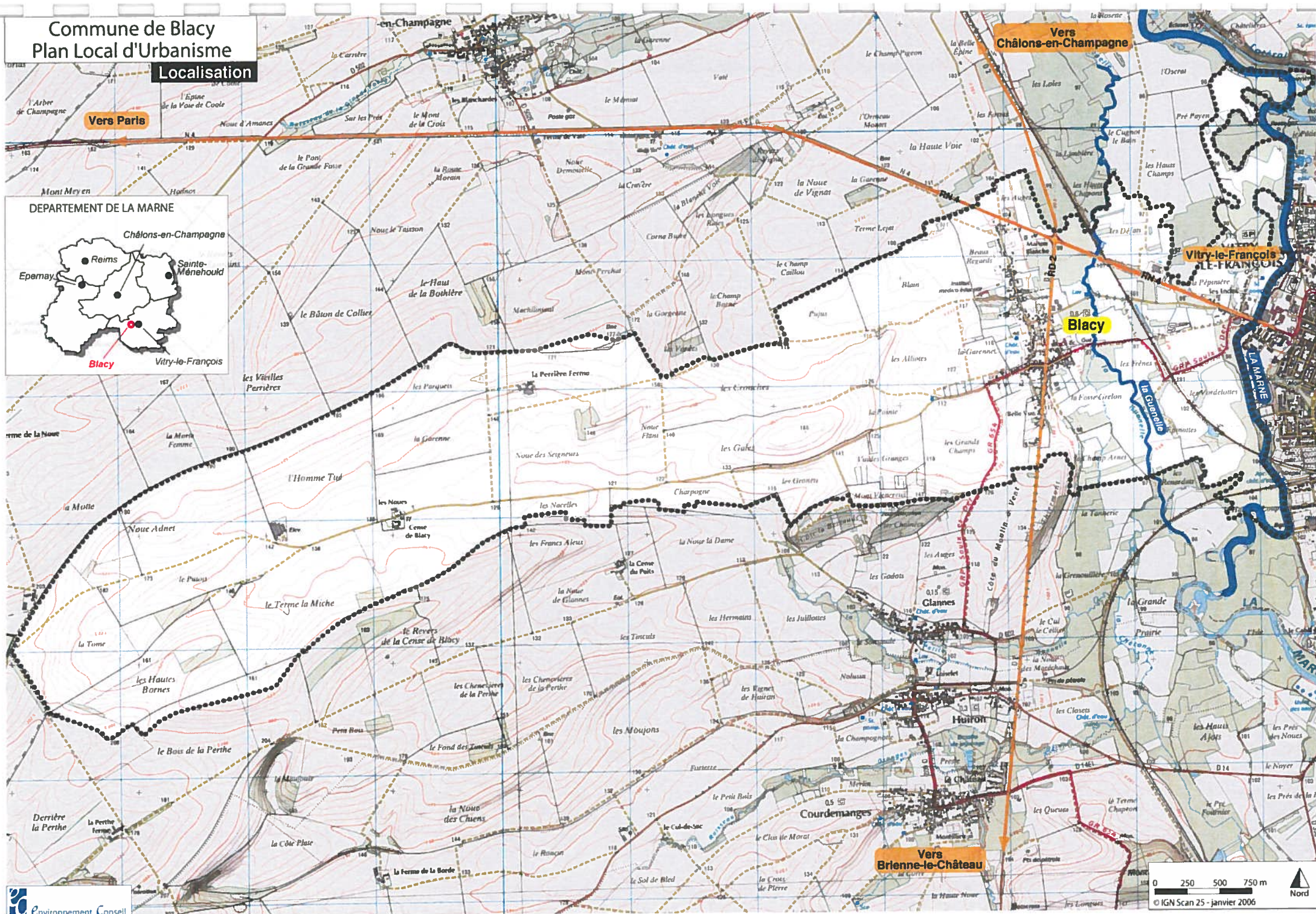
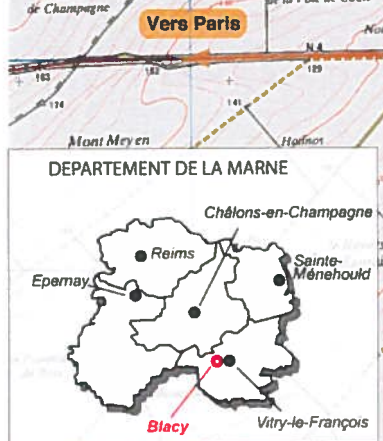
# **PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**



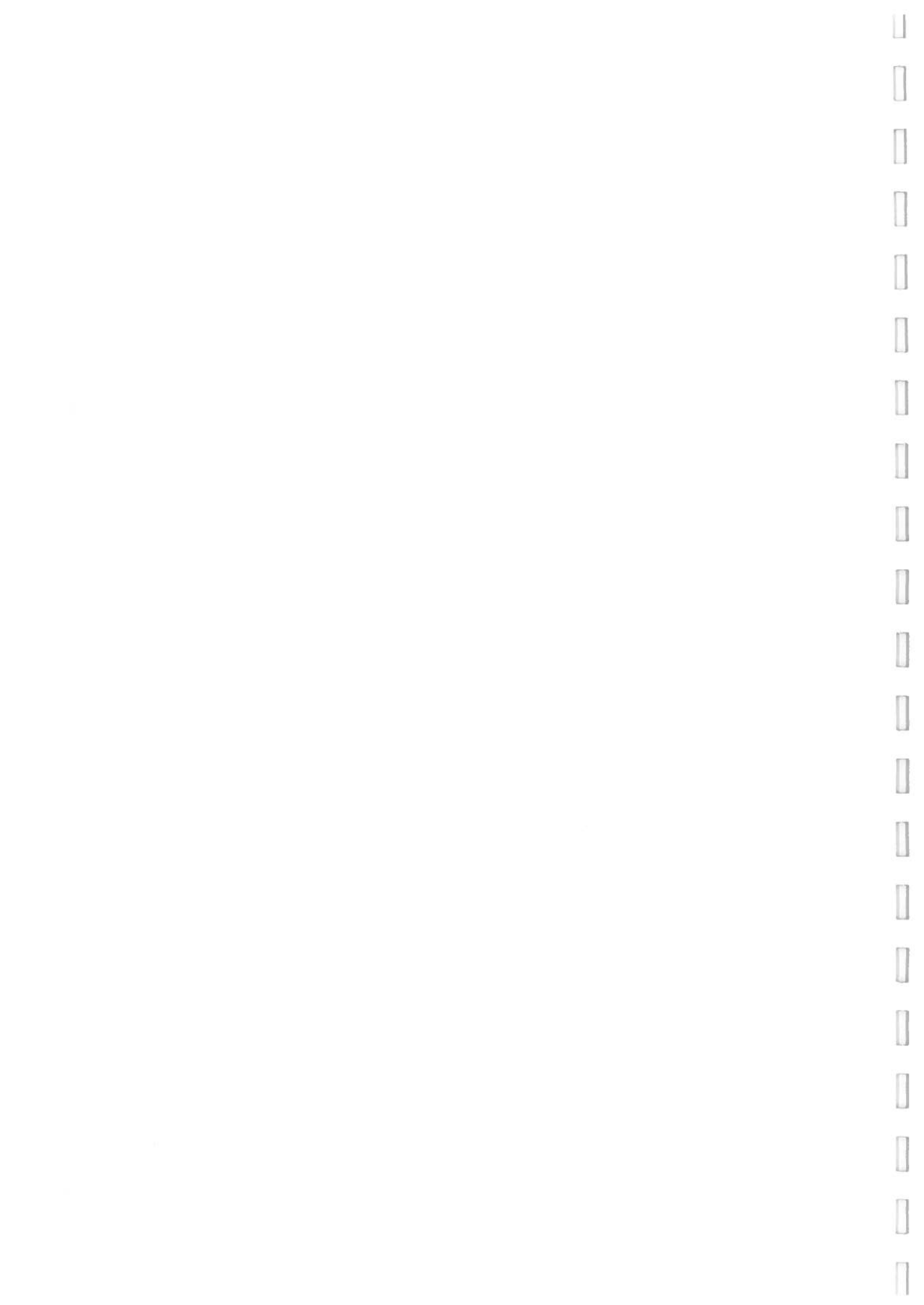


# Commune de Blacy Plan Local d'Urbanisme

## Localisation









# **1. Situation géographique et administrative**

## **1.1. Localisation**

La commune de Blacy, qui s'étend sur une superficie de 1 726 hectares, est située dans le sud-est du département de la Marne, dans la région Champagne Ardenne. Elle appartient au canton de Vitry-le-François-Ouest et à l'arrondissement de Vitry-le-François.

La commune de Blacy, à caractère rural, est située environ à 4 kilomètres à l'Est de Vitry-le-François et à 33 kilomètres de Châlons-en-Champagne, Préfecture de la Marne.

Blacy est constituée principalement de deux entités bâties : le village et le hameau des Indes.

Les communes voisines de Blacy sont les suivantes : Maisons-en-champagne, Loisy-sur-Marne, Vitry-le-François, Frignicourt, Glannes, Sompuis.

## **1.2. Intercommunalité et éléments supracommunaux**

### **1.2.1. La communauté de communes**

La commune de Blacy adhère à la Communauté de Communes de Vitry-le-François (CCVLF), créée le 1er janvier 2002, ayant son siège à Vitry-le-François. La Communauté de Communes est issue de la transformation du District Urbain de Vitry-le-François.

Les communes membres de la Communauté de Communes sont au nombre de sept : Bignicourt-sur-Marne, Blacy, Frignicourt, Loisy-sur-Marne, Marolles, Soulanges, Vitry-le-François.

Les compétences exercées par la Communauté de Communes dans le cadre de l'intérêt communautaire sont les suivantes :

- **Développement économique :**
  - Aménagement, entretien et gestion de toutes les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques,
  - Actions de développement économique,
  - Développement et promotion touristique,
  - Développement de l'éolien.
- **Aménagement de l'espace communautaire :**
  - Schéma directeur et schéma de secteur,
  - Aménagement rural,
  - Création de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC),
  - Études stratégiques et d'aménagement visant à la constitution de réserves foncières à vocation communautaire,

- Détermination des zones de développement et d'aménagement de l'éolien.
- **Création, aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire :**
  - Création, aménagement et entretien de la voirie qui présente un intérêt communautaire,
  - Etudes et travaux de voies et réseaux divers, d'installation, d'entretien et de réparation concernant la voirie et les bâtiments communaux.
- **Urbanisme**
  - Instruction des autorisations d'occupation des sols des communes membres,
  - Système d'Information Géographique (S.I.G.) : base de données relative au cadastre, aux réseaux, à l'occupation des sols des communes membres.
- **Protection et mise en valeur de l'environnement**
  - Élimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés,
  - Création, gestion et entretien des points et des plates-formes, d'apport volontaire de déchets et de l'aire de compostage,
  - Création et entretien des espaces verts de l'ensemble des communes membres,
  - Entretien des aires de jeux et des terrains sportifs,
  - Assainissement : gestion des installations d'assainissement collectif et fonctionnement, étude et réalisation de tous les ouvrages,
  - Eau : études et réalisation des réseaux d'alimentation, gestion des installations et de la distribution.
- **Participation à des actions de développement culturel sur le territoire de la Communauté de Communes.**
- **Transports en commun :**
  - Études et réalisation de réseaux de transports en commun.
- **Gestion, dépenses de fonctionnement et d'investissement des équipements sportifs d'intérêt communautaire.**
- **Habitat et logement :**
  - Programme Local de l'Habitat (PLH),
  - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).

De plus, la commune de Blacy adhère au **Syndicat d'électrification** (SIEM) et au **Syndicat de Transports Scolaires** (STS).

### **1.2.2. Le Pays Vitryat**

Les Pays ont été conçus comme des structures souples destinées à fédérer autour d'un projet de

développement commun les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale situés sur un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et/ou sociale.

La mise en place d'un Pays s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire défini par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 modifiée par la loi du 25 juin 1999 et la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat et notamment son article 95 portant sur la constitution d'un pays.

La commune de Blacy, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes de Vitry-le-François, fait partie du Pays Vitryat.

Le périmètre du Pays Vitryat englobe 12 Communauté de Communes : du Bocage Champenois, du Champagne et Saulx, des Côtes de Champagne, de la Saulx et Bruxenelle, de la Marne et Orconté, du Mont Morêt, du Perthois, des Quatre Vallées, des Trois Rivières, du Val de Bruxenelle et de Vitry-le-François, et vingt communes indépendantes : Villers-le-Sec, Vanault-le-Chatel, la Chaussée-sur-Marne, Aulnay-l'Aître, Ablancourt, Bassuet, Changy, Songy, Pringy, Drouilly, Merlaut, Couvrot, Maisons-en-Champagne, Vauclerc, Blaise-sous-Arzillières, Arzillières-Neuville, Rivières-Henrue, Saint-Cheron, Cigny-Bussy et Scrup. Le Pays est composé d'environ 48 173 habitants pour 107 communes.

La charte de Pays a été adoptée en juin 2004. Elle est principalement basée sur trois axes :

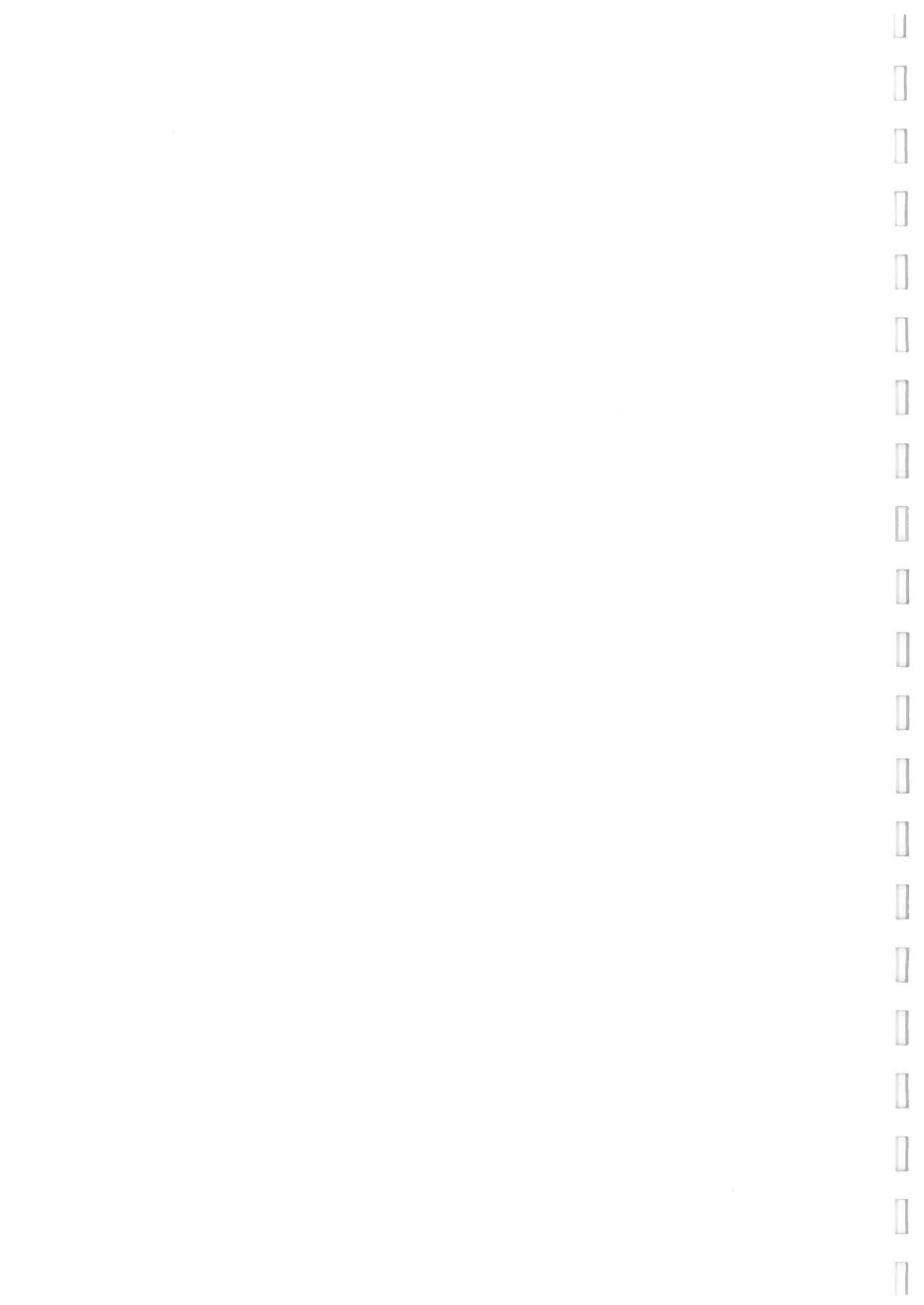
- Le développement d'une politique d'accueil,
- Le développement des pôles de compétences et des filières stratégiques,
- L'amélioration du cadre de vie.

**Ainsi tous les documents d'urbanisme tel que le SCOT ou le PLU doivent être compatibles avec la charte de pays.**

### **1.2.3. Les prescriptions nationales ou territoriales**

La révision du POS valant élaboration de PLU de Blacy et son application s'effectuent également en prenant en compte de nombreux textes réglementaires :

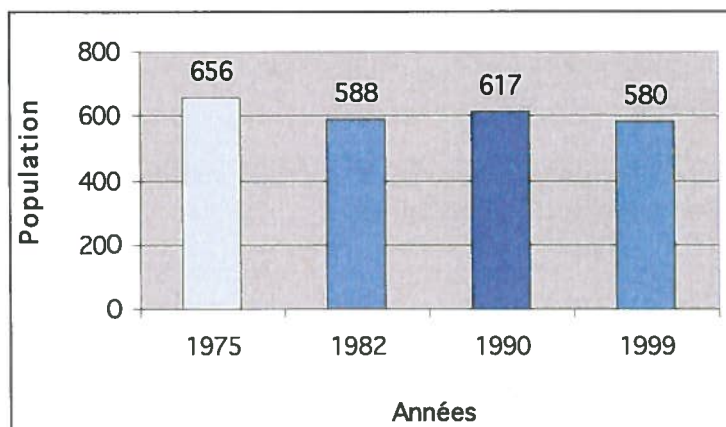
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- Loi sur les déchets du 13 juillet 1992,
- Loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- Loi sur l'air du 31 décembre 1996,
- Loi sur l'orientation agricole,
- Loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001,
- Prescriptions territoriales d'aménagement,
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE),
- Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées...



## 2. Evolution démographique

### 2.1. La population de la commune

Évolution de la population entre 1975 et 1999



Selon les données du **Recensement Général de la Population (RGP)** de 1999, la commune de Blacy comptait 580 habitants (275 hommes et 305 femmes). L'évolution de la population est légèrement en « **dents de scie** ».

Entre 1975 et 1982, la commune connaît une légère diminution de sa population soit une baisse de 68 habitants. Toutefois une progression est constatée entre 1982 et 1990 soit une augmentation de 29 habitants.

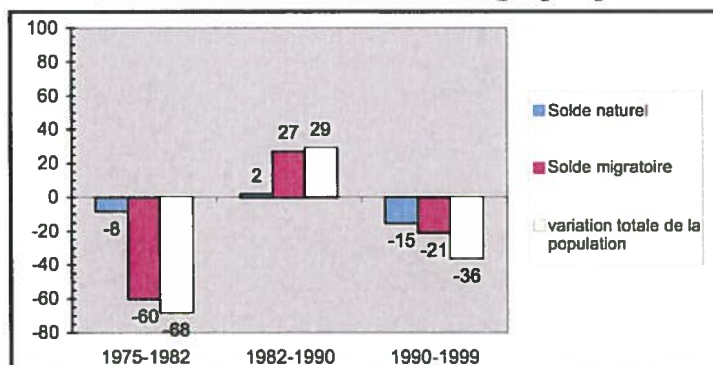
Cette tendance à la baisse se confirme entre 1990 et 1999, dans la mesure où une nouvelle perte de la population est observée en 1999.

D'après les données non officielles de l'**Enquête Annuelle de Recensement de 2004**, la population connaît de nouveau une augmentation entre 1999 et 2004 puisque la population est estimée à 609 habitants en 2004, soit une progression de 5%.

Afin de répondre au mieux à cette évolution démographique, il est important pour la commune de développer l'offre de foncier disponible en fonction des besoins de la population.

### 2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Facteurs de l'évolution démographique



Le solde naturel indique la différence entre les naissances et les décès pendant une période donnée. Le solde migratoire représente quant à lui la différence entre les départs et les arrivées sur le territoire communal au cours d'une période donnée.

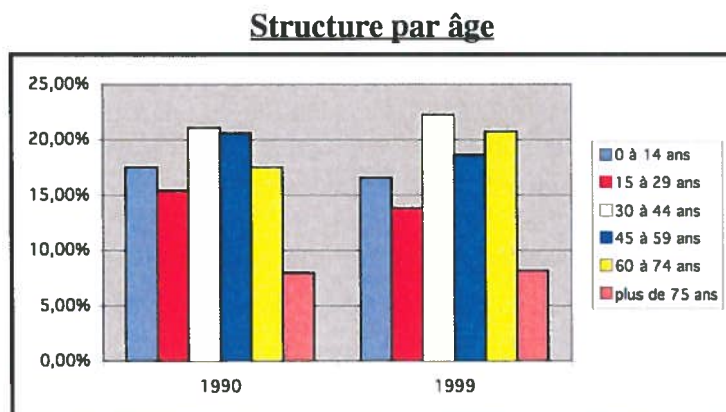
La diminution démographique de la commune de Blacy s'explique, pour les périodes intercensitaires de 1975-1982 et 1990-1999, par un solde naturel négatif et un solde migratoire déficitaire. Ces soldes négatifs génèrent des mouvements de population.

Toutefois pour la période 1982-1990, le solde naturel est légèrement positif (+2). Quant au solde migratoire, il est en forte progression (+27). L'amélioration de ce solde migratoire entraîne une augmentation de la population.

La diminution de la population entre les périodes 1975-1982 et 1990-1999 se constate par le solde négatif des deux indices (soldes naturel et migratoire).

L'enjeu de la commune est d'attirer une population hétérogène et diversifiée sur le territoire afin de maintenir l'attractivité communale. L'accueil de cette population pourra inverser le solde migratoire dans un premier temps et augmenter le solde naturel, par leurs enfants, dans un second temps.

### 2.3. La structure par âge



Concernant l'évolution entre les deux derniers recensements officiels de 1990 et 1999, la part des 0-14 ans a légèrement diminué passant de 17,5 % à 16,5 % tout comme la part des 15-29 ans qui est passé de 15,4 % à 13,8 %. La part des 45-59 ans chute aussi de 2 %.

Quant à la tranche d'âge des 30-44 ans, le taux augmente de 2,2 % ainsi que celui des 60-74 ans soit un accroissement de 3,2 %.

D'une manière générale, la population de Blacy est donc dans une phase de vieillissement, environ 45 % de la population est âgée de 45 ans et plus.

Depuis 1999, l'arrivée de nouvelles populations a permis un rajeunissement de la population, inversant donc légèrement la tendance.

**Sur le plan démographique, poursuivre l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé, est un enjeu important pour la commune de Blacy afin d'inverser les tendances actuelles de vieillissement de la population.**

### **3. Activités économiques**

---

#### **3.1. L'activité agricole**

D'après le Recensement Agricole de 2000 (RGA), la commune compte sept exploitations agricoles sur le territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU) est de 882 hectares dont 852 hectares de terres labourables et 29 hectares toujours en herbe. Précisons que la Superficie Agricole Utilisée concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants. L'activité principale de ces exploitations est la culture céréalière.

Le nombre d'exploitations est stable depuis 1988. En effet, la commune recensait sept exploitations sur le territoire de Blacy en 1988.

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte ces exploitations en terme de nuisances réciproques (périmètres de protection éventuels) et en terme de réduction de surface agricole.

Une exploitation agricole, située au lieu-dit de « l'Homme tué » est soumis au règlement sanitaire départemental (RSD).

Un aménagement foncier agricole et forestier (remembrement) a été réalisé en 1975.

Les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

**La commune doit préserver et maintenir l'activité agricole, facteur de développement économique sur son territoire. Enfin, le PLU doit prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en terme d'extension, de délocalisation ou encore de diversification (activité agro-touristique).**

#### **3.2. L'activité commerciale**

La commune de Blacy comprend une boulangerie, une pizzeria et un restaurant « le relais de Maison Blanche » sur son territoire.

#### **3.3. Les activités artisanales et industrielles**

A propos de l'activité artisanale, environ 9 artisans sont recensés sur le territoire communal : chauffagiste, peinture, CEM, garagiste...

Plusieurs entreprises ont leurs sièges sur le territoire de Blacy :

- Secteur de l'automobile : SP nettoyage, DEKRA, DELCOMBEL ;
- Secteur des BTP : BATIRAIM, EUROVIA Champagne-Ardenne;
- Secteur du transport : France Route ;



- Secteur de la mécanique : MAM INDUSTRIE.

La Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) recense, au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), une activité :

- Décharges d'ordures ménagères (Nom de l'établissement : COLAS Yves Tps)

**Le PLU doit donc permettre de maîtriser le développement de l'urbanisation à proximité de ces sites en anticipant les besoins de développement de ces différentes entreprises. Il s'agit pour le PLU d'offrir des potentialités d'implantation grâce à une réflexion d'ensemble traitant de l'aménagement, des accès, de la sécurité...**

**Il apparaît essentiel de permettre aux commerces et aux artisans générant peu de nuisances de s'installer dans le centre du village de la commune de Blacy afin de favoriser la mixité urbaine, volonté exprimée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains.**

### **3.4. Les services et professions libérales**

La commune de Blacy compte une psychologue sur le territoire.

**L'ensemble des commerces et services complémentaires sont disponibles dans l'agglomération de Vitry-le-François, dont la proximité immédiate est un atout supplémentaire pour les habitants de Blacy.**

## 4. L'emploi

### 4.1. La population active

#### Evolution de la population active entre 1999 et 2004

Type d'activité	2004	1999
<b>Population</b>	<b>609</b>	<b>580</b>
<b>Actifs</b>	<b>267</b>	<b>245</b>
Actifs occupés	40,9%	39,3%
Chômeurs	3,0%	2,9%
<b>Inactifs</b>	<b>342</b>	<b>335</b>
Retraités ou pré-retraités	23,2%	24,7%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	7,4%	6,6%
Autres inactifs	25,6%	26,6%

Source : RGP INSEE 1999 et EAR 2004

Lors du recensement de 1999, 245 personnes étaient actives contre 335 personnes inactives. Le nombre de personnes inactives traduit également le vieillissement de la population observé à Blacy. Entre 1999 et 2004, la commune de Blacy a connu une augmentation de sa population de 29 habitants. Cette accroissement a entraîné une hausse de 22 actifs, confirmant le retour de populations jeunes/

Population active	2004	1999
<b>Population active (15-64ans)</b>	<b>266</b>	<b>244</b>
<b>Population active occupée</b>	<b>248</b>	<b>227</b>
<b>Chômeurs</b>	<b>18</b>	<b>17</b>
Taux d'activité (%)	71,1%	66,7%
Taux de chômage (%)	6,8%	7,0%

Source : RGP INSEE 1999 et EAR 2004

D'après l'Enquête Annuelle de Recensement de 2004, la population active occupée était de 248 personnes soit une augmentation de onze personnes depuis 1999. Le taux d'activité a ainsi connu une progression (+4,4%) entre les 1999 et 2004. Le taux d'activité est sensiblement proche du taux national, estimé à 72,1% au 1<sup>er</sup> juillet 2005. Quant au taux de chômage de 6,8% en 2004, il reste relativement faible par rapport à la moyenne nationale était de 11,9% au 1<sup>er</sup> juillet 2005.

### 4.2. Les migrations alternantes

#### Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
<b>Nombre d'actifs travaillant ...</b>	48	180
<b>Pourcentage</b>		

d'actifs travaillant	21%	79 %
...		

Source : RGP INSEE 1999

La **migration pendulaire** est un phénomène spécifique aux grands ensembles urbains et de la division spatiale des activités. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement.

Parmi les 228 actifs ayant un emploi, 48 travaillent et résident dans la commune de Blacy soit 21 % de la population active. Ceci s'explique par la présence des activités commerciales et artisanales sur le territoire. Cependant, la majorité des habitants de Blacy travaillent dans une autre commune (79%).

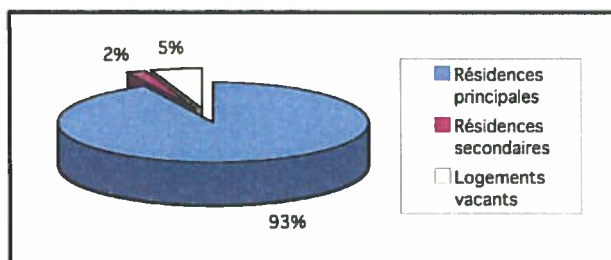
Toutefois, selon une enquête de l'INSEE de 2004 sur les migrations pendulaires, près de trois salariés sur quatre quittent leur commune de résidence pour aller travailler. Actuellement le trajet domicile-travail est relativement faible pour les habitants de Blacy puisque la ville de Vitry-le-François constitue un bassin d'emploi qui se situe à environ 4 kilomètres de Blacy.

Afin de diminuer les migrations pendulaires, il est bénéfique d'encourager le renforcement des activités de type commerce, service, artisanat sur le territoire de Blacy et cela afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines.

## 5. Le parc de logements

### 5.1. Le type de logements

Type de logements



Source : RGP INSEE 1999

Selon le recensement de 1999, le parc de logements est dominé par les résidences principales. Ce dernier comprend 247 logements en 1999 dont 229 résidences principales, 5 résidences secondaires et 13 logements vacants.

Le nombre moyen est d'environ 2,5 personnes par logement en 1999. Ce chiffre est identique en 2004. Le phénomène de desserrement de la population (divorce, famille monoparentale...) ne s'est donc pas fait ressentir.

D'après l'**Enquête Annuelle de Recensement de 2004**, le parc de logements compte 262 logements soit une augmentation de 6,1% depuis 1999. Le parc de logements comprend 243 résidences principales (93%), 3 résidences secondaires (1%) et 16 logements vacants (6%). L'accroissement du parc de logements est dû à l'augmentation de la population.

Le taux national (83%) de résidences principales est légèrement inférieur au taux communal. Toutefois le taux de résidences secondaires (9,2%) est supérieur au taux communal ainsi que le taux national de logements vacants qui est de 7,8%.

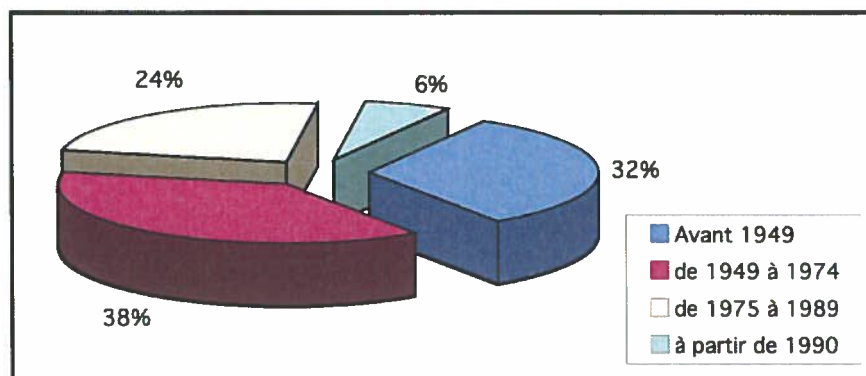
La commune de Blacy dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) par l'intermédiaire de la Communauté de Communes de Vitry-le-François. Le PLH favorise une approche globale de l'habitat pour l'ensemble du territoire intercommunal.

**Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Plan Local de l'Habitat selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.**

**La commune doit satisfaire les besoins de la population en terme de logements.**

## 5.2. L'âge des logements

### Epoque de construction des résidences principales



Source : RGP INSEE 1999

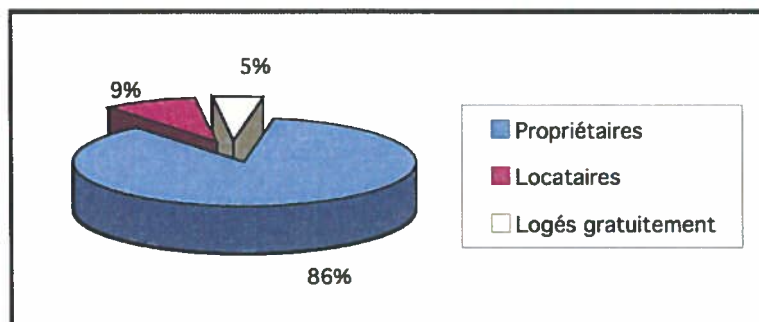
Le parc de logements est dominé par des constructions anciennes puisque 70 % des maisons ont été construites avant 1974.

Toutefois le parc de logement récent, à partir de 1975, est de 30%. Depuis 1996, la commune a accueilli 34 constructions nouvelles.

**La commune de Blacy dispose d'un habitat relativement ancien, l'enjeu pour la commune est de développer une politique de rénovation de l'habitat ancien afin de contribuer à la préservation des zones agglomérées.**

### 5.3. Le statut d'occupation des logements

#### Statut d'occupation des logements



*Source : RGP INSEE 1999*

Le statut d'occupation dominant est celui de propriétaires. En effet, il représente 86 % des logements occupés soit 198 propriétaires. Le taux de logements locatifs est quant à lui faible représentent 9 % du parc de logements, soit 20 locataires.

Cette situation est caractéristique d'une population qui recherche un coin de campagne proche de la ville. La commune de Blacy présente un fort intérêt pour les propriétaires dans la mesure où ces derniers sont à proximité d'une grande agglomération mais profitent aussi du calme de la campagne.

Cette tendance est toujours présente en 2004 avec un nombre de propriétaires en augmentation, soit 88%. La part des locataires reste presque identique avec un taux de 9,5%.

**La commune de Blacy doit contribuer au maintien du parc de logements locatifs, facteur d'un plus grand renouvellement des populations.**

## **6. Les équipements communaux et la vie locale**

---

### **6.1. Les équipements scolaires**

#### **6.1.1. L'école maternelle et l'école primaire**

La commune de Blacy possède une école communale composée de 2 classes. L'enseignement dispensé est de la maternelle (moyenne section) au CM2. De plus, une cantine accueille les enfants pour se restaurer.

#### **6.1.2. Le collège**

De la sixième à la troisième, les enfants de Blacy vont au Collège d'Enseignement Secondaire Les Indes (C.E.S.) localisé à Vitry-le-François.

#### **6.1.3. Le lycée**

De la seconde à la terminale, les élèves se dirigent vers le lycée François 1<sup>er</sup> de Vitry-le-François.

La commune de Blacy est desservie par les transports en commun (Syndicat Mixte des Transports Scolaires du secteur de Vitry-le-François) gérés par la Communauté de Communes de Vitry-le-François.

### **6.2. Les équipements et services communaux**

Concernant les équipements, la commune est dotée de la mairie, d'une école et d'une salle des fêtes d'une capacité d'accueil de 150 personnes.

Sur le plan sportif, Blacy dispose d'un terrain de football et d'une aire sportive aménagée.

De plus, un bibliobus est de passage sur le territoire communal une fois par trimestre.

Les habitants se rendent à Vitry-le-François, à une distance moyenne de 4 kilomètres, pour trouver l'ensemble des équipements et services nécessaires.

### **6.3. Le milieu associatif**

La commune de Blacy comprend une vie associative diversifiée, les associations sont au nombre de huit :

- Foyer pâquot (club féminin),
- Famille rurale ( aide ménagère),
- Cyclo club de Blacy,
- Amicale des sapeurs pompiers,
- Détente et loisirs (randonnées pédestres),
- Société de chasse,
- Société de pêche « Le Vairon »
- IME.

## 7. Les voies de communication

---

### 7.1. Les infrastructures

La commune de Blacy est desservie par deux grands axes de communication à savoir :

- La route nationale RN 4 qui relie Paris à Strasbourg dans la partie Nord-est du territoire communal, notamment en direction du hameau des Indes,
- La route départementale RD 2 relie la RN 4 à la RD 396 en direction de la commune de Brienne-le-Château située dans le département de l'Aube,

De plus, plusieurs voies secondaires sont à noter sur le territoire :

- Le Chemin de Sompuis reliant la commune de Sompuis à l'Ouest,
- Le chemin « Vielle route » qui joint le hameau des Indes à la ville de Vitry-le-François.

**La RN 4 et la RD 2 (entre RN 4 et RD 396) et sont classées routes à grande circulation, et sont donc concernées par l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.**

Cet article précise « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'échangeur de l'autoroute A 26 reliant Troyes à Châlons-en-Champagne se trouve à environ 22 kilomètres de la commune de Blacy.

Une voie ferrée, reliant Paris à Strasbourg traverse une partie du territoire communal orienté sur un axe Sud-est / Nord-est.

Suite aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées et des routes nationales, la commune de Blacy est concernée par

- La ligne SNCF, classée en catégorie 1, générant une bande de 300 mètres,
- La RN 4, classée catégorie 2, générant une bande de 250 mètres.

Concernant les itinéraires de randonnées, on compte un itinéraire sur la commune : le sentier de



Grande Randonnée du Pays de Saulx et Der. Ce sentier traverse une partie du territoire Nord-est.

## **7.2. Les services de transport**

Des lignes de bus permettent aux habitants de se déplacer quotidiennement vers la commune de Vitry-le-François. Ces transports sont gérés par la Communauté de Communes de Vitry-le-François.

## **8. Les réseaux**

---

### **8.1. L'alimentation en eau potable**

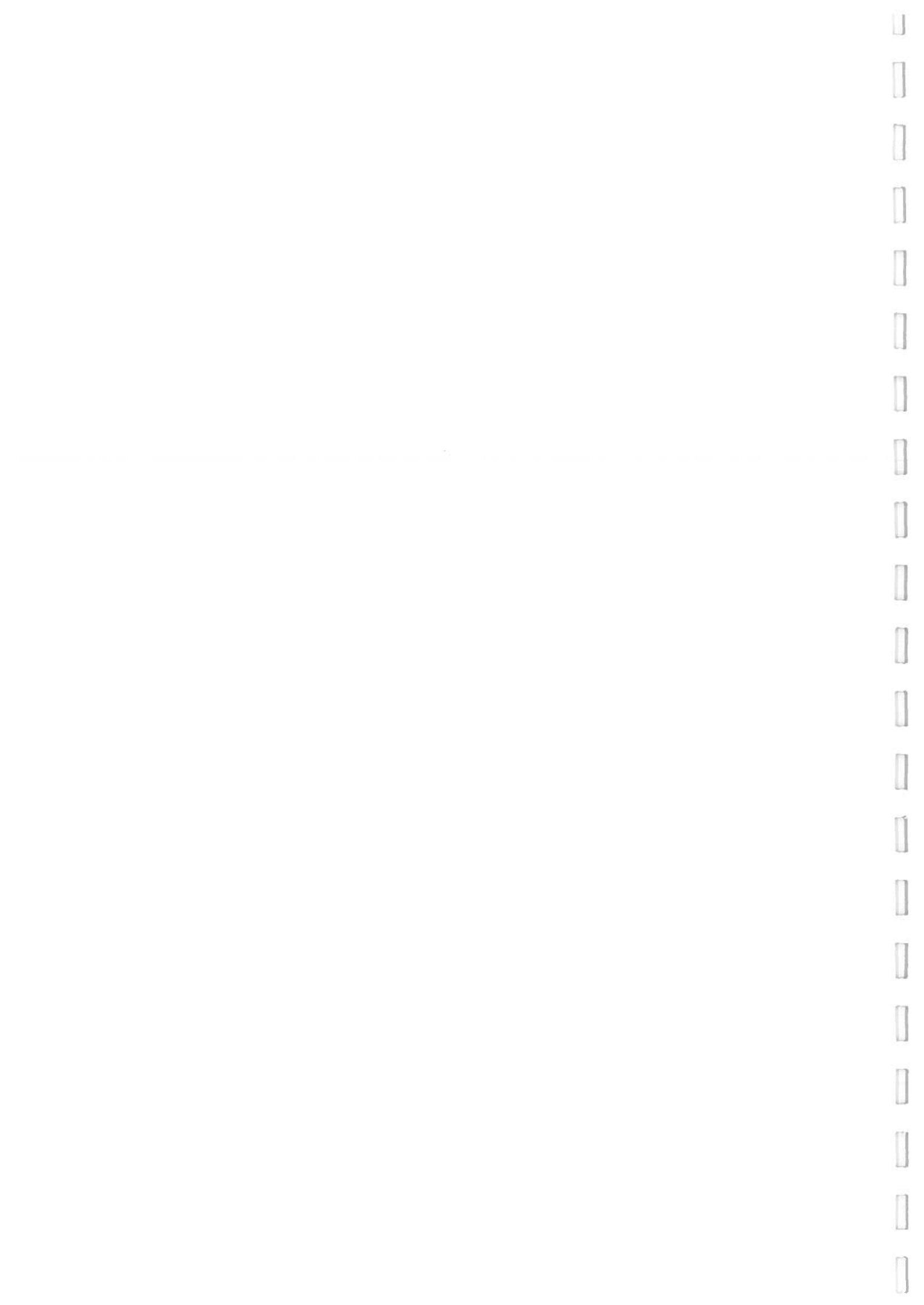
Cf. Annexes Sanitaires.

### **8.2. L'assainissement**

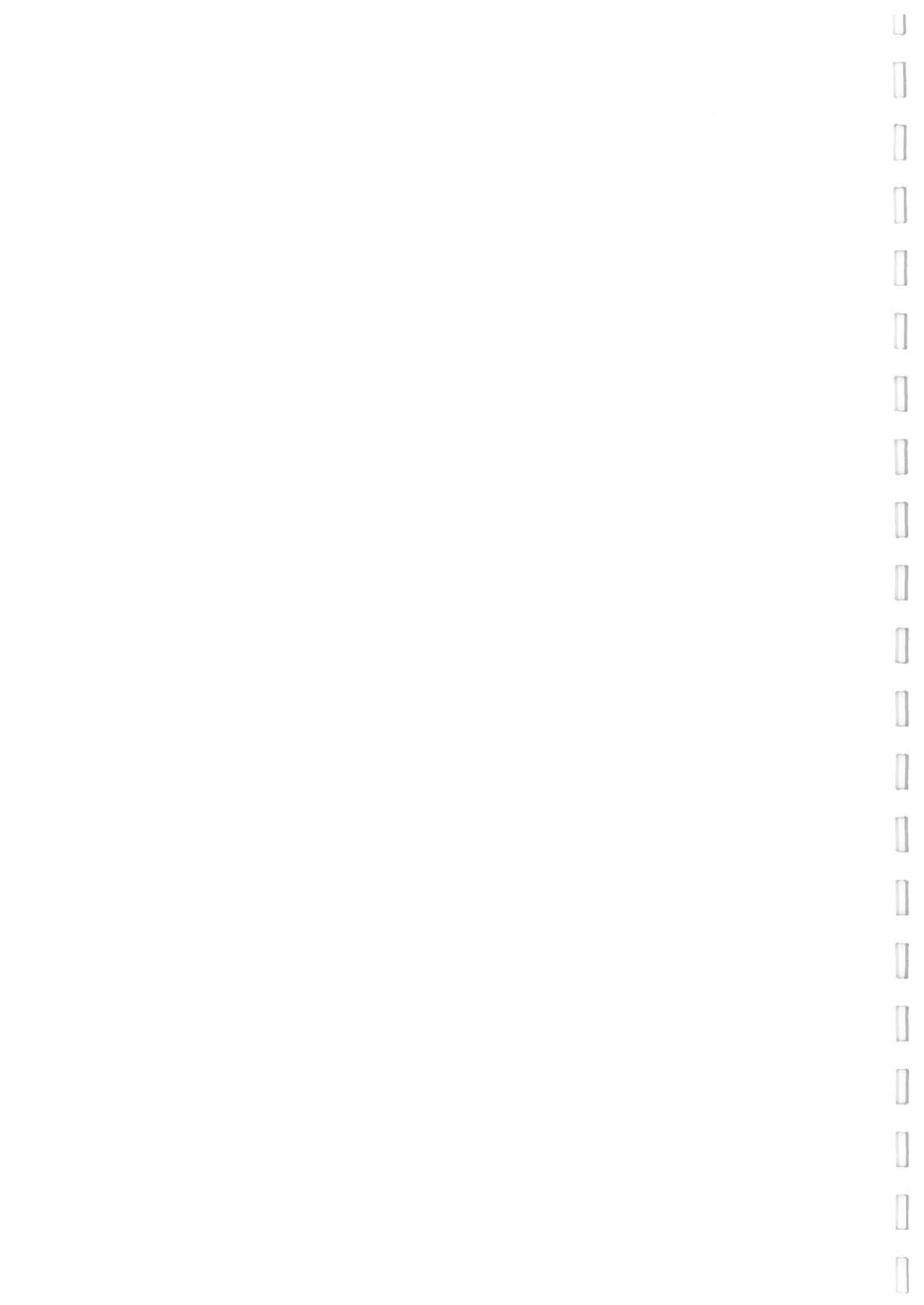
Cf. Annexes Sanitaires.

### **8.3. La gestion des déchets**

Cf. Annexes Sanitaires.



## **DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



# 1. Le milieu physique

---

## 1.1. La topographie

Le territoire de Blacy s'étend sur deux entités : la vallée de la Marne à l'Est et le plateau de la champagne crayeuse à l'Ouest. La commune de Blacy présente une topographie « molle » caractéristique des collines peu élevées. L'ondulation est représentée par la présence de noues (vallons profonds) et les crêtes voire mont culminant (Mont Vignereux).

L'altitude maximale est de 215 mètres et l'altitude minimale est de 93 mètres.

La champagne crayeuse est une région riche et productive. Le plateau crayeux présent à l'Ouest du territoire est marqué par des lignes de crêtes. Les plus importantes tentent de cloisonner le paysage.

**Le relief présente des contraintes pour le développement de la commune (risque d'inondation, ruissellement des eaux). Le PLU devra prendre en compte les contraintes engendrées par la topographie concernant l'extension de futures zones agglomérées.**

## 1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de Blacy se situe sur la feuille géologique au 1/50 000 de Vitry-le-François. La carte géologique de Vitry-le-François représente les limites Est de la Champagne.

La stratigraphie des formations géologiques, depuis la vallée de la Marne jusqu'à la limite Ouest du territoire, est la suivante :

- Au Sud du village se situe une zone de **craie grise** qui date du **Cénomanién** (formation secondaire).
- A l'Ouest du territoire communal, la **craie du Turonien** est présente. Cette craie, marneuse et compacte, est de couleur grise à blanche.
- La **craie du Coniacien** est quant à elle en limite ouest du territoire. La craie, tachante et dure, est de couleur blanche.
- Les **alluvions anciennes de haut niveau** (terrasse 10 à 25m) sont représentées sur la rive gauche de la Marne à l'Ouest du territoire de Blacy. Cette terrasse est composée de graviers calcaires très durs en forme de dragées provenant des assises jurassiques. Elle repose sur des craies altérées jaunâtres du Turonien. L'épaisseur du gravier atteint 2,5 à 3 mètres. La couverture de la terrasse est un limon rouge.
- Les **alluvions anciennes de bas et très bas niveaux** s'étalent sur la commune de Blacy. L'épaisseur des alluvions anciennes peut atteindre jusqu'à 7 mètres. Elles sont constituées de graviers en calcaire dur, provenant du Jurassique, en forme de dragées aplaties.
- Les **alluvions récentes** s'étendent dans la vallée de la Marne. Les crues de la Marne peuvent égaler 5 mètres. Les limons de débordements recouvrent ainsi les alluvions anciennes. Elles sont représentées par un limon très argileux et jaunâtre.
- Les **colluvions de fonds de vallées sèches** résultent du lessivage des craies sur les pentes labourées des vallons et des noues. Les dépôts sont des craies fines et boueuses de couleur blanche à grise.

- Les **Grèzes ou graveluches** s'étendent à l'Ouest du village. Elles sont le résultat d'une forme d'altération de la craie attribuée aux phénomènes périglaciaires. En surface, elles se repèrent par un sol rouge limoneux parsemé de granules de craie durcie et jaunâtre. Cette formation fait partie intégrante du paysage champenois crayeux.

La nappe de la craie est une nappe libre. Le niveau aquifère est drainé par les noues et les vallons secs. Le réservoir aquifère se situe dans le Turonien, le substratum étant la craie marneuse du Turonien moyen et inférieur.

La nappe alluviale alimente la population de la commune de Blacy et celle du hameau des Indes.

### **1.3. L'hydrologie**

Le réseau hydrographique de surface sur le territoire est composé de la **Guenelle** et la **Marne**.

Le bassin versant de la Marne est drainé par un réseau hydrographique de 2770 kilomètres et traverse trois régions naturelles du département de la Marne: le Perthois, la Champagne crayeuse et le vignoble. La Marne, longue de 525 kilomètres, est une rivière du domaine public classée 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole. Elle reçoit notamment la Guenelle du flanc de la rive gauche.

La vallée de la Marne se situe en limite du finage communal.

La Guenelle est un ruisseau qui se situe en amont de la commune de Blacy. La Guenelle se forme par la confluence de la Petite Guenelle et de la Chéronne. Le débit de la Guenelle est assuré par la nappe alluviale de la Marne.

Quant à la Marne, elle est considérée comme la plus longue rivière Française. Elle marque ici la limite communale avec la commune de Vitry-le-François. Le débit du cours d'eau de la Marne est fortement influencé par le débit des affluents notamment celui de la Saulx.

### **1.4. Les risques naturels et technologiques**

La commune de Blacy est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Marne (DDRM), **approuvé par arrêté préfectoral du 23 janvier 2004**, au titre du risque inondations. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont, d'ailleurs, déjà été pris en date du **29 décembre 1999** et du 10 novembre 2006 en relation à des inondations et des coulées de boues. La zone inondable de la Marne dans la partie Est du territoire communal constitue le principal risque naturel.

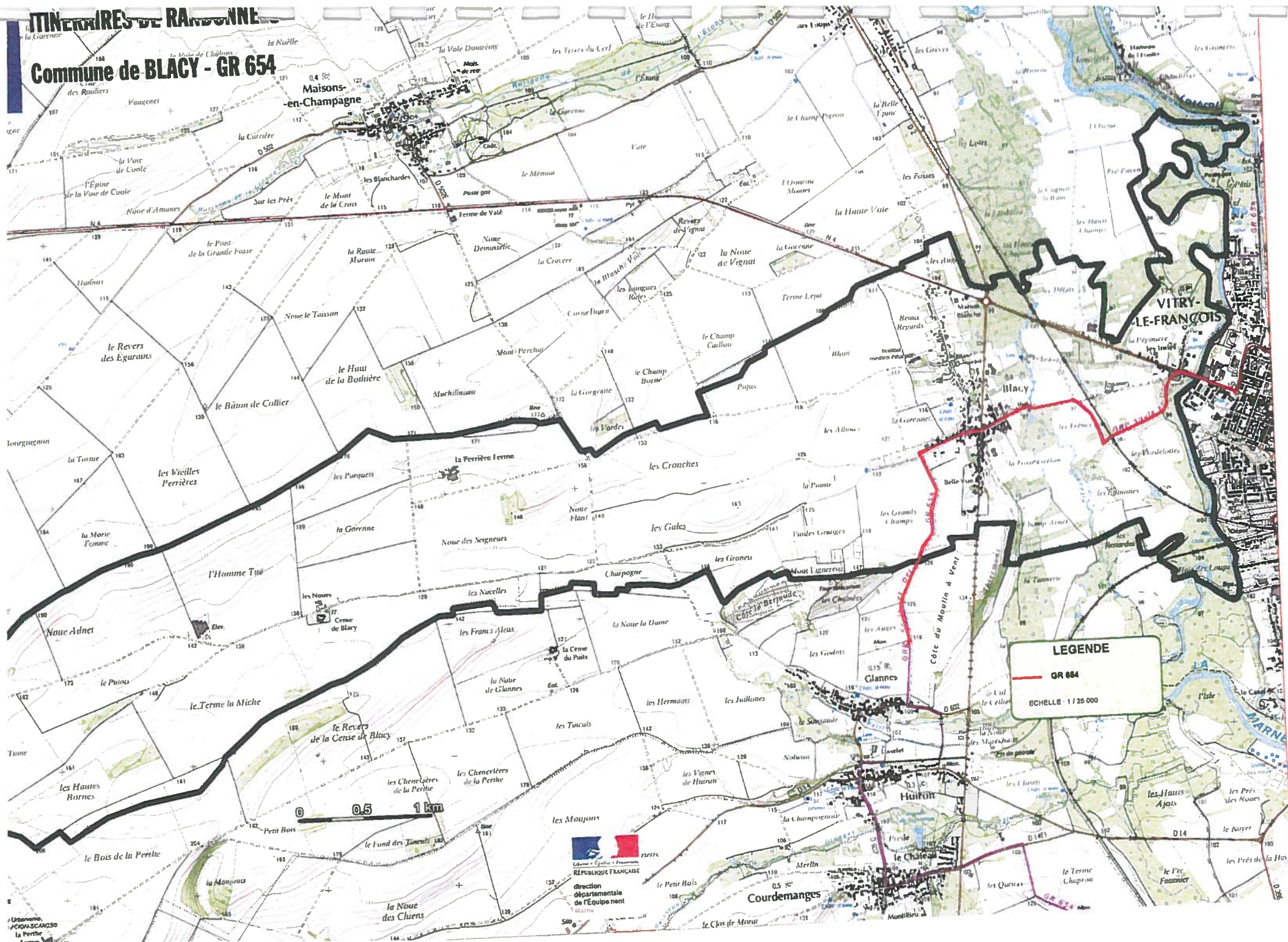
La commune de Blacy est prise en compte dans le **Plan de Préventions du Risque Inondation (PPRi)** concernant notamment les inondations dans le secteur de Vitry-le-François. Le PPRi a été prescrit le 14 janvier 2003.

La commune de Blacy est également citée aux titres inondation et barrage dans l'annexe de l'arrêté préfectoral n°DPC/IP/2208 du 07 janvier 2008. Celui-ci est un événement accidentel qui se manifeste par une rupture de digue. La commune de Blacy est concernée par la probabilité de rupture de digue du barrage-réservoir Marne.

**Le risque inondation est fortement présent sur le territoire communal. Ce risque doit faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU. La prise en compte des zones soumises à ces divers risques est donc nécessaire dans la localisation des extensions futures de la commune de Blacy.**



## Commune de BLACY - GR 654

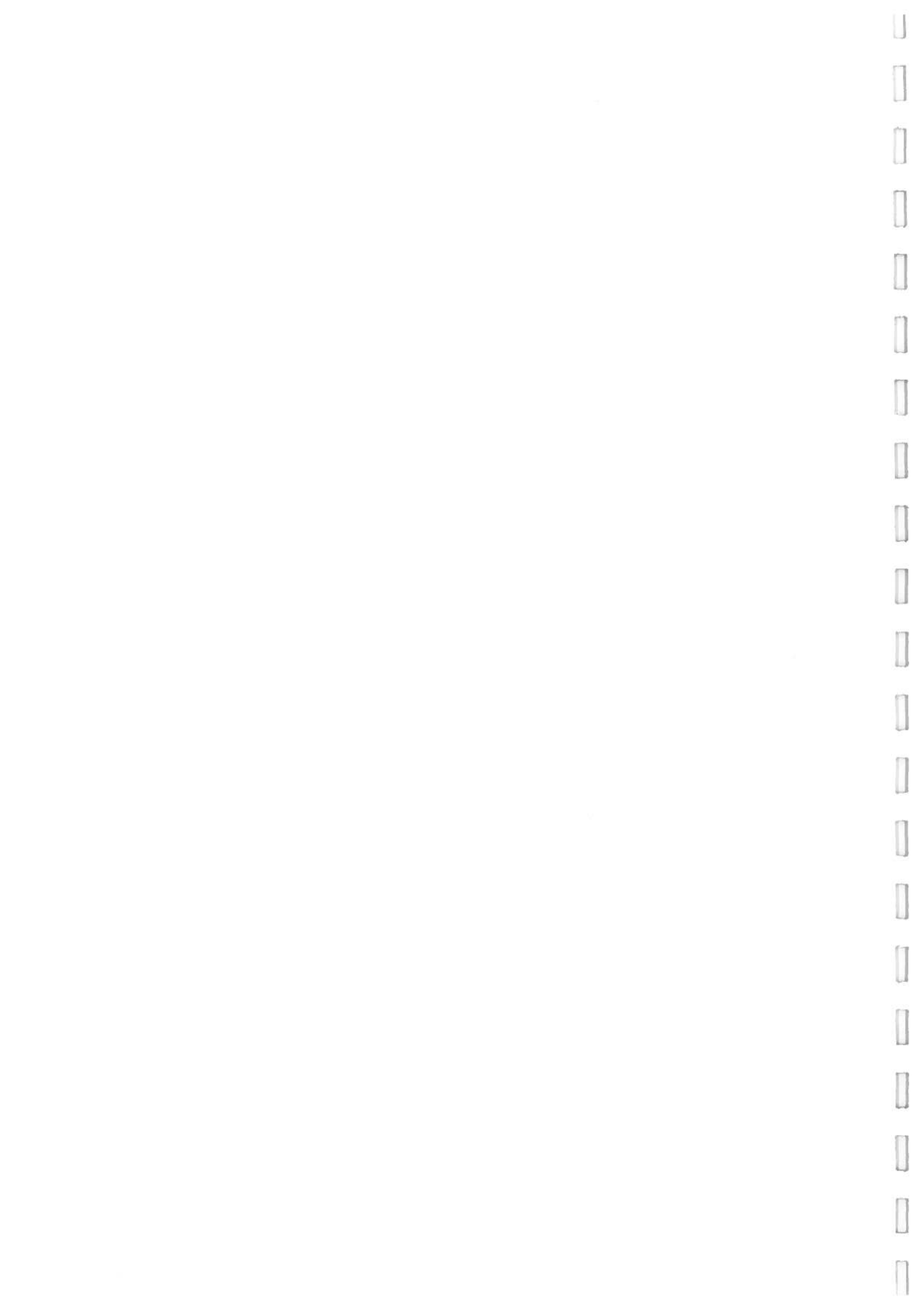


**LEGENDE**

— GR 654

ECHELLE 1 / 25 000







# RISQUES NATURELS

## Carte des plus hautes eaux connues

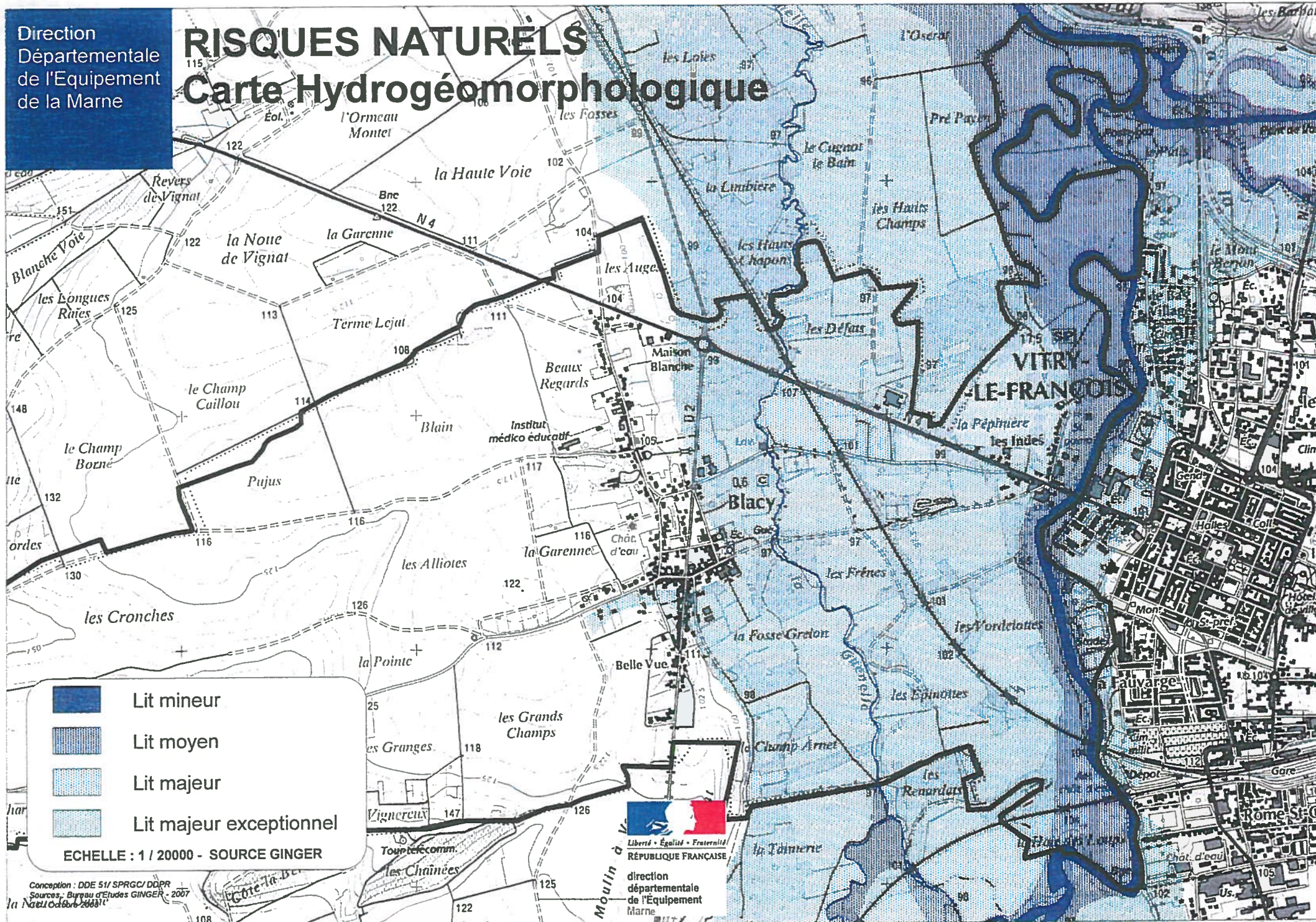




Direction  
Départementale  
de l'Équipement  
de la Marne

# RISQUES NATURELS

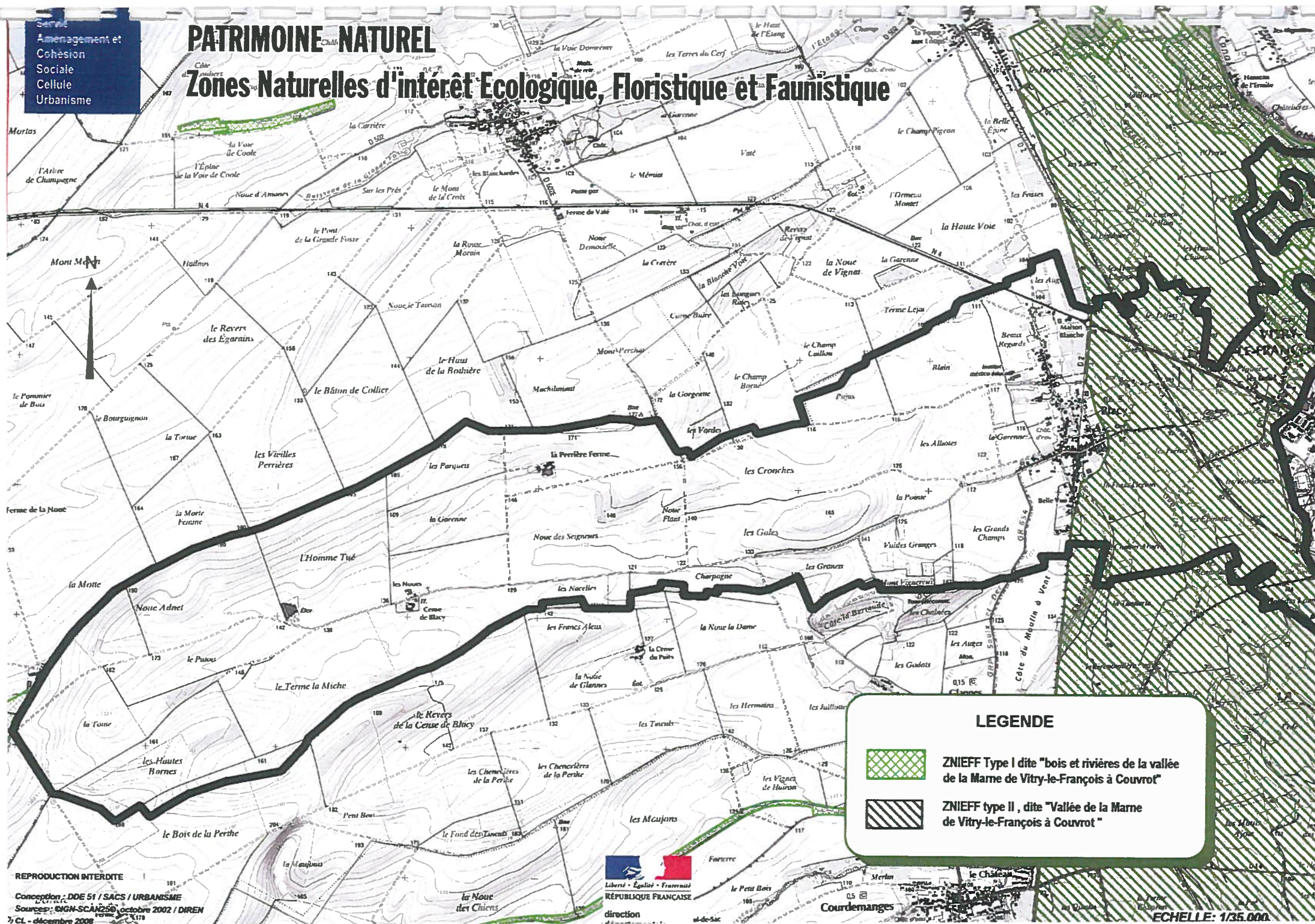
## Carte Hydrogéomorphologique

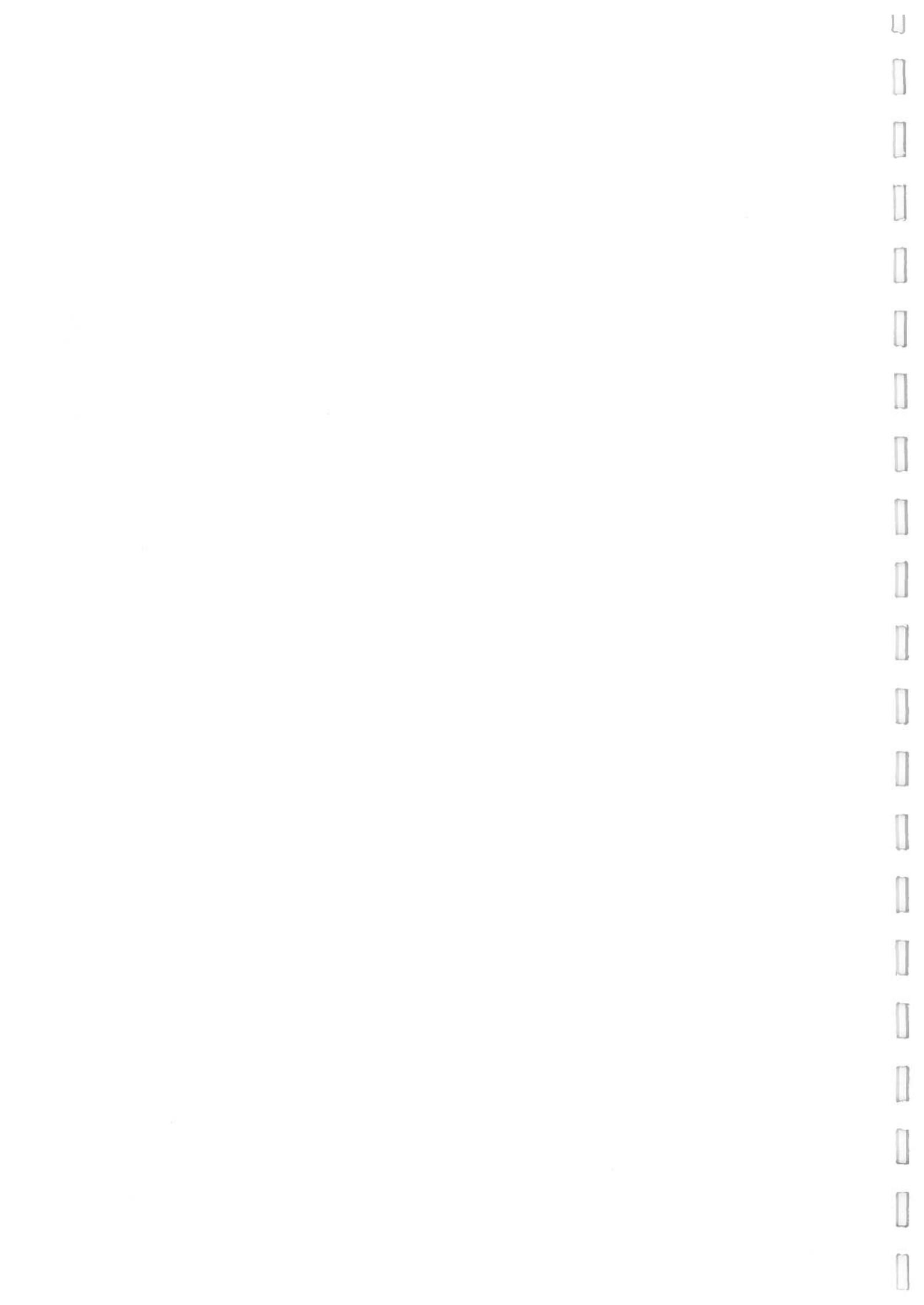




# PATRIMOINE NATUREL

## Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique







## **2. Le patrimoine naturel**

---

### **2.1. Les inventaires scientifiques régionaux**

#### **2.1.1. ZNIEFF**

Selon les données fournies par la DIREN, la commune de Blacy est concernée par deux inventaires scientifiques de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié au cœur de la région des éléments remarquables du patrimoine naturel.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information sur la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte des richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt : les zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) et les zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

Deux ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal :

- **La ZNIEFF de type I « Bois et Rivières de la Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot »** (n°SPN : 210008983).

Cette ZNIEFF est incluse dans la grande ZNIEFF de type II de la Vallée de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay. Ce site est composé de plusieurs milieux typiques de la vallée : bois alluviaux, des peupleraies plantées, des groupements marécageux, des milieux aquatiques divers, des prairies de fauche et quelques cultures. La vallée représente un intérêt faunistique et floristique important.

- **La ZNIEFF de type II intitulée « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay »** (n°SPN : 210008896).

La vallée du cours moyen de la Marne possède des milieux alluviaux remarquables riches en faune et en flore. Ce site se caractérise par une mosaïque de groupements de végétaux intéressants : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, roselières, groupement aquatique...

**Ces zones représentent un intérêt faunistique et floristique pour la commune. Le PLU devra prendre en compte les ZNIEFF classées sur le territoire communal afin de contribuer à leur préservation.**

### **2.2. Les milieux naturels**

La commune de Blacy se situe entre deux entités : la vallée de la Marne et la Champagne crayeuse. Quatre grands types d'espaces pour la faune et la flore structurent le territoire communal : l'espace urbanisé, l'espace cultivé, l'espace boisé et les milieux humides.

#### **2.2.1. L'espace urbanisé**

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux

facteurs :

- **l'ancienneté** des bâtiments,
- **l'extension des espaces verts**, la diversité de leur flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Le bâti ancien et la présence des espaces verts facilitent le développement **de divers habitats intéressants pour de nombreuses espèces animales**. La nature des matériaux utilisés (craie, pierre, torchis, ...) et l'architecture du bâti offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange Bleue, Mésange de charbonnière, Etourneau Sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

On recense de nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur de l'espace bâti, qui accueille une faune diversifiée : Pie Bavarde, Chardonnet élégant, Hérisson, Fouine, Léroty...

Dans les secteurs où l'urbanisation est plus récente, les haies et les arbres d'ornement sont souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers). Cette végétation peut constituer des espaces très cloisonnés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune variée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

**La proximité de la vallée de la Marne et de ses boisements est un atout favorable pour la diversité de la faune du village.** La faune est représentée par des animaux communs et plus particulièrement par des hérisson d'Europe, des Ecureuils roux, des musaraignes situés en bordure de boisements et aux espaces semi-ouverts.

**La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :**

- **la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

### 2.2.2. L'espace cultivé

C'est un habitat **très artificialisé** qui domine la **partie Ouest** du territoire communal. Cet espace se caractérise par **l'espace agricole**. La flore de la champagne crayeuse, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemins.

Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire, ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées sont communément répandues : armoises, chénopodes...

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques **espèces très spécialisées et peu**

**exigeantes** y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer.

Le moindre espace "diversificateur" leur est très favorable : talus, jachère... où apparaissent une végétation herbacée de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante, Gaillet mou, ronces, Armoise vulgaire...) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...). Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...).

Cette grande plaine cultivée, typique de la plaine champenoise, est constituée de quelques haies favorables à la faune. Les haies sont composées de plusieurs espèces arbustives (Cornouiller, Aubépine, Eglantier, Noisetier, prunellier...) auxquelles viennent s'ajouter des espèces arborescentes (chênes, Merisier, Pin noir, Noyer...). Ces haies sont aussi des sites de reproduction et d'alimentation pour une faune diversifiée : lièvres, faisans....

Les haies les plus importantes se trouvent :

- le long du chemin rural de Sompuis,
- sur des talus en direction de Glannes.

**Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal sans enjeu écologique majeur pour le développement de la faune et de la flore. Cependant le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs (bosquets, petits boisements, talus) est primordial pour la survie du développement de la faune et de la flore.**

### 2.2.3. Les espaces boisés

Les surfaces boisées sur la commune de Blacy représentent 175 hectares, soit environ 10 % du territoire communal. Les espaces boisés se concentrent principalement dans la vallée de la Marne et dans la plaine crayeuse champenoise.

Concernant la vallée de la Marne, les espaces boisés sont constitués en majorité par des **peupleraies**. Une petite partie de ces espaces est constituée de **forêts alluviales** composées d'essences feuillues : frêne, chêne pédonculé, aulne... Dans cette partie un risque d'inondation est constaté.

Quant à la plaine crayeuse quelques massifs boisés ont échappés aux grands défrichements. La végétation basse qui accompagne ces boisements est particulièrement typique. En lisière, les arbustes forment un manteau où les calcicoles sont nombreux : Cornouiller sanguin, Camerisier, cerisier, Viorne obier, Rosier des champs...

Ces espaces boisés constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers :

- Insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne),
- Oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores),
- Mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Chevreuil, Renard, Hérisson).

**Ces zones boisés présentent un intérêt faunistique et floristique. Le PLU doit permettre la**

**conservation de ces éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du territoire.**

#### **2.2.4. Les milieux aquatiques**

La Marne, la Guenelle et l'ensemble des zones humides qui les bordent, constituent un milieu naturel relativement préservé. Ces milieux sont favorables à la **diversification de la faune et de la flore**.

La Marne a connu des rectifications de son tracé. Deux anciens lits ou noues subsistent en aval immédiat de Vitry-le-François : « Vieilles eaux de vitry » et « Noues des Indes ».

Quant à la Guenelle, son cours d'eau se situe en zone inondable. Elle joue un rôle très important dans le maintien en eau suffisamment prolongé de secteurs parfois trop éloignés du cours d'eau principal.

L'habitat est conditionné par la présence de l'eau. Les fermes isolées se situent plus particulièrement dans les fonds de vallons.

**Les milieux aquatiques sont des milieux à fortes potentialités qu'il est nécessaire de préserver.**



## 3. Le paysage

---

### 3.1. Les unités paysagères

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

**Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la qualité des paysages de la commune et la maîtrise de leur évolution.**

Les surfaces cultivables ont été adaptées aux moyens techniques actuels et le paysage, à l'Ouest du territoire, en est profondément marqué. Les vastes parcelles offrent des vues lointaines, seuls les masses sombres des quelques bosquets et les équipements divers tels que la tour de télécommunication) constituent des points d'appel.

A l'échelle du finage communal, Blacy respecte les caractéristiques de la vallée de la Marne à l'Est et de la Champagne crayeuse à l'Ouest. On peut y distinguer **trois grandes unités paysagères**.

#### 3.1.1. Le plateau crayeux

La zone agricole occupe une très large majorité du territoire Ouest de la commune.

Les vastes parcelles et leur organisation linéaire offrent des paysages ouverts permettant des vues lointaines. Par le type de cultures, le paysage est changeant selon les saisons.

La Champagne crayeuse est enrichie de lignes générées par un parcellaire géométrique de grande dimension et par la couleur des cultures. Le plateau crayeux peut être multiple en couleur lorsque les terres portent leurs céréales. À l'inverse, il peut être radicalement à nu en hiver quand les labours ont retourné toutes les terres.

L'openfield champenois prédomine sur la partie ouest du territoire (système de champs ouverts). Le paysage ouvert est caractéristique de la champagne crayeuse.



*Vue sur la partie Ouest du territoire communal*

Toute verticalité devient un événement dans ce paysage, à l'instar des quelques petits bosquets qui viennent ponctuer et dynamiser l'espace agricole.

La tour de télécommunication présente sur le Mont Vignereux le principal point de repère du paysage.



*Vue sur la tour de Télécommunication à l'Ouest du territoire*

La nature géomorphologique, combinée aux conditions climatiques, a fait de cette unité une zone favorable au développement de vastes exploitations agricoles marquant l'économie locale mais aussi les paysages.

### **3.1.2. Le domaine bâti**

Le village de Blacy se situe entre la Champagne crayeuse et la vallée de la Marne. L'extension de la zone bâtie est principalement marquée le long de la RD 2.

Le paysage est nettement plus minéral et les cônes de vues sont linéaires et structurés par l'axe de communication majeur la RD 2.



*Zone bâtie le long de la RD 2*

L'espace bâti est relativement bien organisé et relativement dense à l'intérieur du bourg, limitant ainsi les possibilités de vues sur l'espace agricole.

Le domaine bâti s'intègre particulièrement bien dans le paysage du plateau ondulé. Le paysage urbain est dominé par des tons rouge des tuiles traditionnellement employées dans cette région.



*Intégration du bâti dans le paysage à l'Est du territoire*



[illegible]





Le territoire communal s'étend jusqu'au Hameau des Indes le long de la RN 4 en limite de la commune de Vitry-le-François. Cette unité paysagère accentue l'entrée en zone urbaine. L'entrée Nord et le Hameau des Indes en bordure de la RN 4 doivent être considérés comme des éléments paysagers négatifs dans la mesure où cette zone est peu entretenue et ne bénéficie pas d'un cadre paysager valorisé (friches, multiplication d'enseigne, bâtiments laissés à l'abandon).



*Hameau des Indes le long de la RN 4*

### **3.1.3. Le paysage de la vallée de la Marne**

La vallée de la Marne et de la Guenelle sont situées dans la partie Est du territoire communal. Elles sont constituées d'un maillage de peupleraies et de boisements humides.

Cette unité paysagère se caractérise par un espace semi-fermé, dû notamment aux nombreux boisements et à la présence de peupleraies. Les boisements de rives (aulnes et frênes) constituent un lieu favorable pour le développement de la faune et de la flore. Cette « trame » verte constitue une liaison entre la commune de Blacy et la ville de Vitry-le-François.



*Peupleraie située à l'Ouest du territoire communal*

L'analyse du paysage de Blacy conduit à préciser un certain nombre d'enjeux paysagers qui doivent servir à orienter les propositions d'aménagement du nouveau document d'urbanisme :

- **Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti ancien** : morphologie, forme urbaine, architecture, matériaux...
- **Assurer une continuité du bâti,**
- **Développer et maintenir la qualité des entrées de village,**
- **Protéger les espaces agricoles.**

## 4. L'urbanisme et l'architecture

### 4.1. La forme urbaine

La commune de Blacy est constituée de deux unités urbaines : **le village centre et le hameau des Indes.**

Le village de Blacy est structuré à partir de la jonction entre la RD 2 et la route de Sompuis à l'Est du territoire communal. L'organisation du village est compacte. Le réseau des rues secondaires relie les deux rues principales. Les constructions anciennes, situées au cœur du village, sont généralement disposées en alignement.

Aux alentours du centre ancien, la forme du village évolue vers le type linéaire en s'étalant le long des voies de communication. Le long de cette unité urbaine, des dents creuses (parcelles en friches ou cultivées) sont présentes, notamment le long de la RD 2 en direction de Glannes et le long de la route des Novalles.

Les extensions plus récentes se sont naturellement réalisées en périphérie de ce village ancien. Ces constructions sont implantées en recul par rapport aux constructions anciennes. Cependant des clôtures minérales ou végétales permettent de préserver, dans l'ensemble, l'alignement des constructions.

L'arrivée par la RN 4, en provenance de Vitry-le-François présente des caractéristiques différentes et nettement moins claires que le village de Blacy. En effet, le hameau des Indes qui borde la RN 4 est une zone agglomérée différente et isolée de celle du village de Blacy.

Cette différence se note au travers de l'habitat, qui est plus modeste ainsi que par la qualité paysagère. Par ailleurs, le Hameau des Indes est isolé de Blacy et considéré comme l'entrée de Ville de Vitry-le-François.

Il existe ainsi un espace de transition entre la zone agglomérée du Hameau des Indes et le centre du village de Blacy qui n'est pas mis en valeur.



*Alignement des constructions anciennes le long de la RD 2*



*Constructions récentes en recul de la voie*



*Espace de transition laissé à l'abandon entre le village de Blacy et le hameau des Indes*

## 4.2. Les caractéristiques architecturales

### 4.2.1. Le bâti ancien

Le bâti aux formes allongées et aux volumes bas est spécifique aux maisons traditionnelles de cette région de la champagne. La construction traditionnelle est en pans de bois ou torchis. La majorité des constructions traditionnelles est recouverte de crépis clair, et le plus souvent surmontés de tuiles « canal » (matériau traditionnel) ou de tuile bourrelet pour les plus récentes.

La façade principale des constructions les plus anciennes est souvent parallèle à la rue. Les ouvertures sont souvent plus hautes que larges. La commune de Blacy dénombre encore de nombreuses maisons ou granges traditionnelles.

Le bâti ancien se compose principalement des maisons mitoyennes de type R+1.



*Maisons traditionnelles*

A propos du bâti ancien, on recense également quelques vastes corps de ferme organisés autour d'une cour intérieure. Les fermes isolées (la ferme la perrière et la Cense de Blacy), et la porcherie implantée au lieu dit « l'Homme tué » animent le paysage ouvert à l'Ouest du territoire.



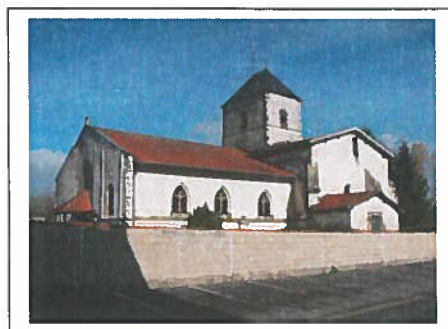
*Ferme : « la Cense de Blacy »*

L'architecture des principaux monuments communaux est aussi caractéristique de la région. Quelques éléments se détachent, la mairie, l'église et le presbytère qui constituent des points de repère de la zone bâtie.





*Mairie de Blacy*



*Eglise de Blacy*

#### 4.2.2. Le bâti récent

Les extensions récentes se situent principalement:

- Le long de la rue des Novalles,
- A l'entrée de Bellevue au Sud-est sous la forme de lotissement,
- Le long de la route de Sompuis à l'Ouest.

Le bâti récent se compose quant à lui principalement de maisons individuelles ou de maisons en bande de type pavillon. La majorité de ces constructions dispose seulement d'un rez-de-chaussée (sans combles aménagés).

La forme des constructions récentes et leurs caractéristiques présentent un aspect très différent des maisons les plus anciennes. En effet implantées en retrait de la voie, le plus souvent au centre de parcelles, elles sont généralement accompagnées d'espaces verts limitant leur visibilité depuis la rue.

La densité est ainsi plus faible sur cette zone agglomérée.

Les constructions neuves présentent un aspect uniforme tant au niveau de l'alignement des voies qu'au niveau des matériaux utilisés. Par contre, la diversité des couleurs utilisées pour les toitures ou les façades compliquent la lisibilité des nouveaux quartiers.



Constructions récentes situées en périphérie du village de Blacy

Les toits sont en tuiles mécaniques de teinte rouge ou chocolat. Les murs sont enduits d'un crépi clair uniforme et les fenêtres sont principalement en aluminium ou en PVC.



Leur volume, la proportion des ouvertures, le choix des matériaux conduisent à une absence d'architecture spécifique.

Ce choix architectural, qui ne présente aucun caractère particulier, ne facilite pas l'intégration architecturale au sein de la zone bâtie du village.

**L'enjeu en terme de bâti et de morphologie urbaine est :**

- **d'assurer une certaine continuité et une cohérence entre les différents zones agglomérées,**
- **de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.**

## 5. Le patrimoine historique

---

Aucun monument n'est répertorié dans l'inventaire des monuments historiques sur le territoire communal de Blacy. Par contre, le territoire est concerné par plusieurs périmètres de monuments historiques situés sur des territoires voisins, notamment la Chapelle Saint-Nicolas de Vitry-le-François.

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre soit-elle (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Picardie soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

**TROISIEME PARTIE :  
JUSTIFICATIONS DES  
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA  
DELIMITATION DES ZONES ET DES  
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A  
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES  
PAR LE REGLEMENT**



# **1. Les objectifs**

---

Le contexte foncier et réglementaire a évolué depuis l'approbation du POS et les élus ont souhaité actualiser le projet communal à travers un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont donc souhaité reconsidérer l'ensemble de leur document en y inscrivant un nouveau projet notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Les objectifs initiaux sont globalement repris, ajustés et complétés en fonction des évolutions précitées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Des orientations d'aménagements particulières complètent donc le PADD sur les secteurs d'extension. Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

L'évolution des objectifs se traduit donc par une transformation du zonage, tant sur le plan de l'appellation des zones que sur le tracé et du règlement qui s'y applique.

## **1.1. Maîtriser l'urbanisation de la commune**

### **1.1.1. Assurer une urbanisation modérée**

Le premier objectif communal est de développer le village mais de façon modérée, en cohérence avec son caractère rural et son cadre de vie.

Ainsi, le projet se base sur une population de 800 habitants à une échéance de 5 ans et 900 habitants dans 10 ans.

L'arrivée de nouveaux habitants est source de dynamisme pour la commune, toutefois la commune opte pour une extension cohérente et maîtrisée de son territoire.

Compte tenu de la morphologie du village, dans une continuité logique des dispositions du POS, les extensions urbaines sont prévues sur plusieurs secteurs, c'est-à-dire :

- Le long de la rue de Sompuis,
- À l'ouest de la rue de Bellevue,
- Le long de la rue du Champ Murier en continuité des constructions existantes le long de la rue des Novalles.

Bien entendu, les élus souhaitent privilégier l'urbanisation des dents creuses sans pouvoir en avoir une réelle maîtrise. Pourtant, cette densification urbaine permettrait de limiter le mitage du territoire et d'assurer une meilleure optimisation des voies et réseaux existants.

### **1.1.2. Préserver le centre ancien**

En parallèle d'un développement périphérique du village, la commune souhaite poursuivre la préservation du centre-village, dont l'architecture et les implantations sont caractéristiques d'un

village-rue.

Cet objectif se traduit principalement par le maintien d'une distinction de zonage entre centre ancien et zones pavillonnaires récentes.

### **1.1.3. Maintenir la mixité sociale**

Blacy est caractérisé par un taux de logements locatifs très importants, pour un village. L'équipe de travail désire donc avant tout favoriser une extension résidentielle sur son territoire afin d'être cohérent avec les ambitions de la Communauté de Communes.

Toutefois, la commune projette sur le long terme la création de logement locatif mais à faible densité, en cohérence avec le caractère rural de Blacy et de la structure sociale existante.

## **1.2. Renforcer l'attractivité économique**

### **1.2.1. Développer l'activité économique**

Cet objectif est à mettre en perspective avec la démarche globale de la Communauté de Communes, c'est-à-dire que la commune de Blacy n'envisage pas la création d'une zone concurrente des zones voisines.

Il s'agit de permettre notamment le développement des activités existantes mais également d'aboutir à la requalification de la « friche Pinté ».

Cette politique de développement est une nouvelle source de dynamisme pour le territoire et favorise ainsi la mixité urbaine.

### **1.2.2. Maintenir le développement de l'activité agricole**

La majeure partie du territoire, à l'Ouest du village, est occupée par l'activité agricole. La commune souhaite donc conserver les espaces agricoles existants, source d'une activité économique importante pour le secteur.

Par ailleurs, en terme bâtiments agricoles, la municipalité est bien sur favorable à leur développement mais principalement à l'extérieur du village afin de limiter les nuisances vis-à-vis des habitations.

### **1.2.3. La création de voiries**

La commune accompagne son projet de développement du village par une réflexion sur la création de voiries afin d'assurer une desserte cohérente et une réflexion d'ensemble sur les déplacements des habitants.

Cette réflexion se porte principalement sur le Champ Murier, la rue de Sompuis et la rue de Bellevue.

### **1.2.4. Favoriser les modes de liaisons douces**

La commune intègre également à travers son PADD la thématique de liaisons douces, puisque le développement des nouvelles zones constructibles comprendra le maintien de liaisons piétonnes ou cyclables.

La municipalité prévoit également de développer des pistes cyclables le long de la vieille route en direction du hameau des Indes, et en direction de la commune de Loisy.

Ces liaisons ont pour objectif la valorisation du territoire communal. Elles permettront aussi de faciliter l'accès à la commune par le biais de déplacements doux, intéressant notamment vue la proximité de Vitry-le-François.

#### **1.2.5. Sécuriser l'accès au village**

D'une manière générale, l'accès à la commune présente des points de dangerosité importante, pas en terme de visibilité mais de sécurité, les véhicules circulant trop vite.

Cet objectif d'amélioration se porte principalement sur le carrefour de Bellevue, mais aussi plus généralement sur le positionnement des futurs accès.

#### **1.2.6. Aménager des espaces publics**

La commune manque d'espaces publics sur son territoire. Elle souhaite développer ces espaces afin d'impulser une dynamique (espace de sport, square, parc, ...).

### **1.3. Préserver les milieux naturels et l'environnement**

#### **1.3.1. Prendre en compte des risques naturels**

A l'Est du territoire communal, plusieurs zones inondables sont recensées. Ces zones font l'objet d'une attention particulière sur le plan de zonage. Cette zone est, par nature, naturellement préservée.

Pour autant, la volonté communale est d'inscrire cette zone en zone N, naturelle, afin de la protéger.

#### **1.3.2. Protéger les éléments paysagers et naturels**

Les éléments paysagers, naturels et boisés contribuent au cadre de vie agréable de la commune. La volonté communale est donc de préserver des zones vertes de part et d'autre du territoire, éléments majeurs dans ce paysage d'openfield.

Enfin, le développement des activités sur le « site PINTE » a également pour objectif d'assurer une Entrée de Ville Ouest de Vitry-le-François cohérente et valorisante pour la commune et tout le secteur.

#### **1.3.3. Encourager l'utilisation des énergies renouvelables**

La municipalité conseillera vivement aux habitants de s'adapter aux nouvelles technologies concernant l'utilisation des énergies renouvelables (gestion de l'eau, panneau photovoltaïque, ...).

La prise en compte de cette gestion raisonnée est interprétée dans le règlement.

## 2. Présentation de la délimitation des zones

### 2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones (Appellation PLU- Ex POS)	POS	PLU	Variation
Zone UC	3,2	3	
Secteur UCb	3,4	3,7	
Zone UD	45,6	43,7	
Secteur UDa	6,8	5,9	
Secteur UDb	4,5	4,9	
Secteur UDx	0	1,2	
Zone UI	2,4	7,4	
<b>TOTAL U</b>	<b>65,9</b>	<b>69,8</b>	<b>+ 3,9</b>
Zone 1 AU – Ex I NA	25,9	16	
Zone 2 AU – Ex II NA	3,5	11,5	
Zone 2 AUI – Ex II NAI	0	1,9	
<b>TOTAL AU</b>	<b>29,4</b>	<b>29,4</b>	<b>0</b>
Zone A – Ex NC	1105,1	1072,7	
<b>TOTAL A</b>	<b>1105,1</b>	<b>1072,7</b>	<b>-32,4</b>
Zone N	441,4	463,5	
Secteur Nj	10,7	5,5	
Secteur Nx (NCx)	43,2	54,8	
<b>TOTAL N</b>	<b>495,3</b>	<b>523,8</b>	<b>+28,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1741</b>	<b>1741</b>	<b>/</b>

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

En conclusion, le PLU ne prévoit qu'une extension de 5 hectares des zones urbanisables, soit un impact très faible sur les zones naturelles et agricoles.

Une évolution est observée entre les zones agricoles et les zones naturelles. En réalité, le PLU ne modifie que très sensiblement les limites de ces zones. L'écart de surface est expliqué par les méthodes de calcul et par la nature du fond de plan qui ont évolués depuis 2003.



## **2.2. Les zones urbaines (zone U)**

### **Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs**

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **2.2.1. La zone urbaine UC**

##### **Analyse par rapport au POS**

La zone UC représentait le centre ancien, caractérisé par des alignements, des façades recouvertes de tavillons ou de pans de bois. Le tracé couvrait donc la partie la plus dense du village autour de la route de Sompuis et de la rue de la Pentecôte.

Une partie du centre ancien, située dans les parties basse du village où les terrains peuvent être humides étaient recensées au titre d'un secteur UCb.

##### **Analyse par rapport au PLU**

La zone UC permettant d'identifier le centre ancien est conservée sans modification. De même, le secteur UCb est maintenu dans les mêmes conditions.

#### **2.2.2. La zone urbaine UD**

##### **Analyse par rapport au POS**

En périphérie du centre ancien, l'ensemble des constructions récentes étaient classées dans la zone UD :

- Rue de la Pentecôte,
- Route de Sompuis,
- Rue des Novalles (jusque la RN4), rue de la Bourrelière,
- Rue de la Roche.

Comme pour la zone UC, les parties basses du village accueillant des constructions récentes étaient classées en secteur UDb, rue de Richepeigne.

Par ailleurs, le Hameau des Indes situé principalement en zone « inondable » était classé en secteur UDa pour y limiter les possibilités de construction.

##### **Analyse par rapport au PLU**

Le principe de la zone UD est maintenu, à savoir l'ensemble des constructions récentes présentant des caractéristiques architecturales plus contemporaines. Le tracé correspond précisément à celui du POS avec quelques évolutions :

- Entre rue de la Pentecôte et Richepeigne, les parcelles 142 et 143 sont exclues de la zone UB

car elles ne sont desservies que par la rue de Richepeigne, non aménagée à cet endroit,

- Rue des Novalles, le tracé de la zone UD est légèrement étendu en profondeur sur les parcelles 100, 101 et 102 (communales),
- Route de Sompuis, la limite est ramenée à hauteur du chemin existant, au milieu de la parcelle 59, après la dernière construction existante, à hauteur des réseaux existants,
- Au hameau des Indes, une bande de 20-25 mètres est délimitée, au Nord de la RN 4, afin d'y permettre les nouvelles constructions et notamment permettre l'urbanisation d'une large dent creuse. Ceci va permettre à court terme une urbanisation cohérente et une entrée de ville plus harmonieuse où la perception du bâti facilitera aussi la sécurité routière.

Le reste du hameau des Indes est maintenu en secteur UDa.

Enfin, au cœur du village, rue de la Bourlière, suite à la nouvelle définition des périmètres de captage, des parcelles initialement inconstructibles sont désormais classées en secteur UDx, soumis à l'avis des autorités compétentes. Là aussi, l'urbanisation pourrait être plus cohérente tout au long de la rue.

### **2.2.3. La zone urbaine UI**

#### **Analyse par rapport au POS**

La zone UI couvrirait l'emprise d'une activité existante, rue de la Pentecôte, en entrée de village en venant de la RN 4.

#### **Analyse par rapport au PLU**

L'entreprise existe toujours et son emprise est maintenue en zone UI. Par ailleurs, afin d'adapter le PLU à l'occupation réelle du sol, les activités industrielles ou commerciales (restauration) situées au bord de la RN 44 sont transférées de la zone UD à la zone UI.

De la même façon, afin d'afficher clairement le caractère du site Pinté, ce dernier est classé désormais en zone UI.

## **2.3. Les zones d'urbanisation future**

### **2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

car elles ne sont desservies que par la rue de Richepeigne, non aménagée à cet endroit,

- Rue des Novalles, le tracé de la zone UD est légèrement étendu en profondeur sur les parcelles 100, 101 et 102 (communales),
- Route de Sompuis, la limite est ramenée à hauteur du chemin existant, au milieu de la parcelle 59, après la dernière construction existante, à hauteur des réseaux existants,
- Au hameau des Indes, une bande de 20-25 mètres est délimitée, au Nord de la RN 4, afin d'y permettre les nouvelles constructions et notamment permettre l'urbanisation d'une large dent creuse. Ceci va permettre à court terme une urbanisation cohérente et une entrée de ville plus harmonieuse où la perception du bâti facilitera aussi la sécurité routière.

Le reste du hameau des Indes est maintenu en secteur UDa.

Enfin, au cœur du village, rue de la Bourlière, suite à la nouvelle définition des périmètres de captage, des parcelles initialement inconstructibles sont désormais classées en secteur UDx, soumis à l'avis des autorités compétentes. Là aussi, l'urbanisation pourrait être plus cohérente tout au long de la rue.

### **2.2.3. La zone urbaine UI**

#### **Analyse par rapport au POS**

La zone UI couvrirait l'emprise d'une activité existante, rue de la Pentecôte, en entrée de village en venant de la RN 4.

#### **Analyse par rapport au PLU**

L'entreprise existe toujours et son emprise est maintenue en zone UI. Par ailleurs, afin d'adapter le PLU à l'occupation réelle du sol, les activités industrielles ou commerciales (restauration) situées au bord de la RN 44 sont transférées de la zone UD à la zone UI.

De la même façon, afin d'afficher clairement le caractère du site Pinté, ce dernier est classé désormais en secteur UIa, zone d'activités mais prenant en compte le caractère particulier, à savoir inondable d'une partie du site.

## **2.3. Les zones d'urbanisation future**

### **2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

### **Caractéristiques de la zone 1 AU**

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue notamment de l'extension de l'habitat. Toutefois, l'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate et même parfois sur une partie de la zone.

#### **Analyse par rapport à l'ancien POS**

Le POS présentait trois zones INA :

- Secteur Bellevue,
- Secteur Champ Murier,
- Le long de la rue de Sompuis,

#### **Analyse par rapport au PLU**

Les élus souhaitent redéfinir leur développement en confirmant la priorité du développement des secteurs Bellevue et Champ Murier mais en redéfinissant le phasage. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement prévoient les conditions d'aménagement de ces zones.

Ainsi, le PLU prévoit désormais deux zones 1 AU réduites par rapport au POS :

- Sur le secteur Bellevue, sur une bande directement desservie par les chemins de Rampillon et Bellevue, l'arrière étant reclassé en zone 2 AU. Par rapport au POS, la zone 1 AU est étendue en entrée de village, où un emplacement réservé est prévu pour sécuriser l'accès. Par ailleurs, les chemins agricoles ayant vocation à devenir des rues, un autre emplacement réservé est prévu pour maintenir la desserte agricole vers le chemin de Glannes.
- Sur le secteur Champ Murier, sur la première moitié située à l'arrière de l'IME, pouvant être desservie rapidement par la voie aménagée et raccordée à la rue des Novalles et la rue des Perrières. Là encore, l'autre partie est classée en zone 2 AU pouvant être desservie par les voies aménagées dans la zone 1 AU avec un bouclage possible par la rue des Novalles via l'ER n°9.

Dans les deux cas, les Orientations d'Aménagement prévoient l'insertion paysagère et notamment le traitement des interfaces zones urbaines/zones agricoles.

Enfin, une troisième zone est maintenue, au bout de la rue de Sompuis. Simplement, la limite Sud est ramenée au Chemin des Vieilles Granges pour préserver l'unité de la parcelle agricole.

### **Caractéristiques de la zone 2 AU**

Les zones 2 AU sont destinées à être urbanisées à plus long terme, suite à une prochaine modification ou révision du PLU.

#### **Analyse par rapport à l'ancien POS**

Le POS présentait une seule zone IINA entre rue des Perrières et le lieu-dit Le Champ aux Poules.

#### **Analyse par rapport au PLU**

Suite à la redéfinition du phasage présentée ci-dessus, le PLU présente désormais 2 zones 2 AU :

aux secteurs Champ Murier et Bellevue.

Par ailleurs, afin de prévoir le développement ultérieur de l'arrière de la rue des Novalles, une zone 2 AU y est délimitée. L'accès pourra se faire à partir de la parcelle 99, communale, et la voie de Dessous.

Par contre, au Champ Murier, les parcelles situées dans la pointe, à partir de la parcelle 24, sont exclues car leur urbanisation n'apparaît plus logique au regard de la situation des réseaux et de la forme urbaine excentrée vis-à-vis du centre ancien.

Enfin, la seule zone II NA du POS existant est supprimée. Elle correspond en réalité principalement à une habitation et son parc n'ayant pas du tout comme destination d'être urbanisée. L'autre partie est rétrocédée en zone agricole « le Champ aux Perles ».

### **2.3.2. La zone artisanale 2 AUI**

Afin de prévoir le développement des activités situées en limite de la RN 4, une zone 2 AUI est délimitée à l'arrière du secteur Maison Blanche. Une interruption des Espaces Boisés Classés afin de permettre un accès à la RD 2, à plus de 150 mètres du giratoire, distance demandée par le Conseil Général.

## **2.4. La zone agricole (A)**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Comme la zone NC du POS, la zone A du PLU couvre l'ensemble de la surface agricole, située en dehors de la zone inondable, à savoir une large partie Ouest du territoire.

Le secteur NCx, correspondant aux périmètres de protection du captage est repris et actualisé à travers le secteur Ax.

## **2.5. La zone naturelle (N)**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N du PLU comme la zone ND du POS couvre les parties inondables de la Vallée de la Marne.

Le secteur Nj est maintenu, exceptées les extensions des zones 2 AU et 2 AUI. Par ailleurs, le périmètre de protection de captage est traduit à travers le secteur Nx.

## **2.6. Les dispositions diverses**

### **2.6.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "Espaces Boisés Classés à créer ou conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,

- les coupes et les abattages sont soumis à déclaration préalable du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des boisements de la Vallée de la Marne ainsi que du plateau agricole est protégé à travers les Espaces Boisés Classés.

### 2.6.2. Les emplacements réservés

La plupart des ER du POS destinés à l'élargissement de voies ou la création de bassin de rétention sont conservés, les ER 1 et 10 sont devenus respectivement 1 et 7.

En concertation avec le Conseil Général, l'ER n°2 est délimité en vue de la réalisation d'un aménagement de sécurité en entrée de village.

Par ailleurs, l'ER n°6 est supprimé puisque l'aménagement est prévu à travers les Orientations d'Aménagements, l'ER n°5 est supprimé car la voie est réalisée. Enfin, l'ER n°7 est supprimé car la voie sera aménagée par l'entreprise concernée.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	795 m <sup>2</sup>	Création de voirie (6m)	Commune
ER n°2	2290 m <sup>2</sup>	Création d'un aménagement	Commune
ER n°3	465 m <sup>2</sup>	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°4	430 m <sup>2</sup>	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°5	640 m <sup>2</sup>	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°6	605 m <sup>2</sup>	Création d'un déversoir d'orage	Commune
ER n°7	3100 m <sup>2</sup>	Création d'un déversoir d'orage	Commune
ER n°8	400 m <sup>2</sup>	Création d'un accès (10m)	Commune
ER n°9	215 m <sup>2</sup>	Création d'une contre-allée (4m)	Commune
ER n°10	170 000 m <sup>2</sup>	Elargissement de voirie (projet de déviation)	Commune

### 2.6.3. Les plans d'alignement

Un plan d'alignement, consultable au Conseil Général, concerne la RD 2. Il a été approuvé le 15/09/1862.

### **3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement**

---

#### **3.1. La zone UC**

La zone UC correspond au tissu urbain du centre du village caractérisé par une continuité bâtie. Le secteur UCb correspond au bas du village. Elle est desservie par les réseaux et est destinée notamment aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service ainsi qu'aux exploitations agricoles.

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

#### **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le règlement maintient la destination de la zone à savoir l'habitat.

Sont donc interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les silos destinés à un stockage collectif,

Pour être plus précis, le règlement interdit également :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation,
- les nouvelles constructions ou installations agricoles, puisque leur développement est préféré en périphérie des zones d'habitat,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

#### **ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet. Cette règle permet d'encourager la mixité urbaine tout en limitant les nuisances pour les habitants.

Si les nouvelles exploitations sont interdites au cœur du village, les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes

des constructions actuelles, ceci pour ne pas bloquer les exploitations existantes.

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le règlement du PLU reprend les conditions générales prévues au POS, avec quelques compléments, tels que la largeur minimal des voies qui est étendue pour permettre l'implantation de la voie mais aussi des aménagements complémentaires, trottoirs, pistes cyclables...

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Comme pour les voies, le règlement du PLU reprend les règles générales du POS, avec une actualisation de la rédaction, notamment par rapport à l'existence du SPANC.

Concernant les eaux pluviales, la demande est aujourd'hui opposée à celle du POS. En effet, il est désormais demandé de gérer les eaux à la parcelle, encourageant ainsi l'infiltration ou la récupération des eaux.

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder (hors installation d'une pompe de relevage), dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors



circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé puisque désormais, une surface minimale doit être justifiée par des besoins liés à l'assainissement, ce qui n'est pas le cas.

Par ailleurs, le centre est caractérisé par la densité et il n'est utile d'y limiter les constructions.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport au POS, la règle est reprise afin d'assurer une cohérence : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'alignement est donc privilégié mais en fonction de la disposition des terrains, le recul est permis afin de ne pas bloquer les possibilités de constructions.

La continuité par l'implantation d'une clôture n'est plus obligatoire permettant d'intégrer le stationnement dans le prolongement de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...).

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées. Le POS imposait que les constructions soient implantées sur au moins une limite. Cette règle est désormais jugée trop contraignante et en décalage avec les constructions actuelles. Aujourd'hui le PLU laisse la possibilité d'une implantation sur une limite ou en retrait.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition

de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...)

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est plus réglementé car son application n'apporte rien à la qualité urbaine. L'implantation d'une annexe ou dépendance tout comme d'une habitation vis-à-vis d'une autre habitation doit être envisagé par le constructeur en fonction de ses besoins et de la configuration de la parcelle.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour permettre la construction sur le parcellaire étroit de la zone UC, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres. Le POS permettait 9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres. Par souci d'équité, la même règle s'applique désormais à toutes les constructions.

La hauteur des extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale, pour ne pas bloquer l'existant tout en limitant les risques d'impact important sur le paysage urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Les notions de hauteur de rez-de-chaussée, de fenêtre plus hautes que larges sont supprimées car ne justifient pas à Blacy.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade. Tout en préservant la cadre général, la règle est donc légèrement assoupli pour permettre les évolutions des constructions existantes.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée en cohérence avec les techniques innovantes.

La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante pour en assurer la cohérence. Le POS prévoyait 30° et cette règle a posé de nombreux problèmes lors du dépôt de plusieurs permis de construire.

Concernant l'aspect, les règles du POS sont maintenues et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45° pour assurer une meilleure performance de ces équipements.

### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, là encore la hauteur est légèrement augmentée pour être en cohérence avec les projets recensés.

Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade de rue pour ne pas dénaturer le centre ancien.

En outre, dans le secteur UCb sont toujours interdits les sous-sols.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes (configuration de la parcelle, surface libre...), une seule place peut être exigée pour ne pas bloquer les projets en cœur de village sans pour autant ne pas prévoir le stationnement.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **3.2. La zone UD**

Cette zone correspond à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux et destinée notamment aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de services. Le secteur UDa correspond à la partie basse du hameau des Indes, le secteur UDb délimite le bas du village et le secteur UDx le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

## **ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le règlement maintient la destination de la zone à savoir l'habitat.

Sont donc interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les silos destinés à un stockage collectif,

Pour être plus précis, le règlement interdit également :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation,
- les nouvelles constructions ou installations agricoles, puisque leur développement est préféré en périphérie des zones d'habitat,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

Pour le hameau des Indes, en zone humide caractérisée par le secteur UDa, les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article 2.

## **ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet. Cette règle permet d'encourager la mixité urbaine tout en limitant les nuisances pour les habitants.

Si les nouvelles exploitations sont interdites au cœur du village, les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles, ceci pour ne pas bloquer les exploitations existantes.

Comme dans le POS et pour assurer une cohérence, dans le secteur UDa sont admises :

- les extensions mesurées pour les annexes et dépendances dans la limite de 30 % de la surface existante,
- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction en une seule fois après sinistre ou après démolition jusqu'à égalité d'emprise au sol,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UDx, afin d'assurer la protection du captage, les constructions sont autorisées à condition de recevoir un avis favorable des autorités compétentes en matière de protection des ressources en eau.

## **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le règlement du PLU reprend les conditions générales prévues au POS, avec quelques compléments, notamment vis-à-vis de la RN 4.

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum. Cette largeur est donc augmentée (7m dans le POS) afin de prévoir suffisamment d'espace pour implanter la voirie et les équipements connexes (stationnement, trottoirs).

## ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Comme pour les voies, le règlement du PLU reprend les règles générales du POS, avec une actualisation de la rédaction, notamment par rapport à l'existence du SPANC.

Concernant les eaux pluviales, la demande est aujourd'hui opposée à celle du POS. En effet, il est désormais demandé de gérer les eaux à la parcelle, encourageant ainsi l'infiltration ou la récupération des eaux.

### Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

## ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé puisque désormais, une surface minimale doit être justifiée par des besoins liés à l'assainissement, ce qui n'est pas le cas.

## ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'alignement n'est plus permis en zone UD car il ne correspond à la forme urbaine des nouveaux quartiers et peut apparaître en contradiction avec les conditions de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...)

#### **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées. Cette règle est assouplie par rapport au POS afin de permettre une optimisation de la parcelle tout en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...)

#### **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est plus réglementé car son application n'apporte rien à la qualité urbaine. L'implantation d'une annexe ou dépendance tout comme d'une habitation vis-à-vis d'une autre habitation doit être envisagé par le constructeur en fonction de ses besoins et de la configuration de la parcelle.

#### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière pour assurer un développement harmonieux avec le caractère de la commune et éviter une densité trop importante. C'est aussi pour cette raison que le taux est réduit à 50%.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres. Le POS permettait 9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres. Par souci d'équité, la même règle s'applique désormais à toutes les constructions.

La hauteur des extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale, pour ne pas bloquer l'existant tout en limitant les risques d'impact important sur le paysage urbain.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

La notion d'architecture traditionnelle de la région est supprimée car techniquement impossible à appliquer lors de l'instruction des permis.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Les notions de hauteur de rez-de-chaussée, de fenêtre plus hautes que larges sont supprimées car ne justifient pas à Blacy.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade pour en limiter l'impact.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée en cohérence avec les techniques innovantes.

La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante pour en assurer la cohérence. Le POS prévoyait 30° et cette règle a posé de nombreux problèmes lors du dépôt de plusieurs permis de construire.

Concernant l'aspect, les règles du POS sont maintenues et la toiture doit présenter l'aspect de la



tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45° pour assurer une meilleure performance de ces équipements.

#### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, là encore la hauteur est légèrement augmentée pour être en cohérence avec les projets recensés.

Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade de rue pour ne pas dénaturer le village.

En outre, dans les secteurs UDa et UDb sont interdits les sous-sols.

### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes (configuration de la parcelle, surface libre...), une seule place peut être exigée pour ne pas bloquer les projets en cœur de village sans pour autant ne pas prévoir le stationnement.

### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le PLU ne régleme nte plus cet article, les possibilités d'implanter de vastes lotissements étant nulles. Par ailleurs, la disposition des constructions récentes laissent une grande place aux espaces verts.

### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **3.3. La zone UI**

La zone UI couvre l'emprise d'activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales.

Un secteur UIa est créé spécifiquement pour le site Pinté en fonction de ses spécificités, notamment au regard de la zone inondable.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isoleme n t acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des

parcelles issues d'une division.

### **ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le règlement confirme la destination de la zone en interdisant les constructions incompatibles avec les activités artisanales, industrielles... :

- les constructions agricoles,
- les constructions à vocation de sports et loisirs,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme,
- les remblais en secteur UIa, afin de préserver la zone inondable.

### **ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et d'être intégrées ou accolées au bâtiment d'activités. Cette règle permet d'éviter tout abus concernant l'implantation d'habitations mais aussi d'assurer une gestion cohérente de la zone dans le temps. En effet, la séparation ultérieure de l'habitation et du bâtiment d'activités peut conduire à l'arrivée d'un « tiers » au cœur d'une zone d'activités.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UD ou 1 AU limitrophe, pour y limiter les nuisances et les risques pour les habitants.

Afin de prendre en compte le caractère inondable du site, le secteur UIa comprend un règlement particulier, après proposition des services compétents :

Dans le secteur UIa, inondable, sont admis :

- la reconstruction après démolition à condition que la surface d'emprise au sol initiale ne soit pas augmentée et que le premier plancher fonctionnel ou habitable soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- l'extension limitée des constructions existantes pour mise aux normes sous réserve que le premier plancher fonctionnel ou habitable de l'extension soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence ;
- le changement de destination à condition d'être destiné à un usage commercial ou à un usage industriel ou de service public ou d'intérêt général

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le règlement du PLU reprend les conditions générales prévues au POS, avec quelques compléments, tels que la largeur minimal des voies qui est étendue pour permettre l'implantation de la voie mais aussi des aménagements complémentaires, trottoirs, pistes cyclables...

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de

passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

#### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Comme pour les voies, le règlement du PLU reprend les règles générales du POS, avec une actualisation de la rédaction, notamment par rapport à l'existence du SPANC.

Concernant les eaux pluviales, la demande est aujourd'hui opposée à celle du POS. En effet, il est désormais demandé de gérer les eaux à la parcelle, encourageant ainsi l'infiltration ou la récupération des eaux.

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder (hors installation d'une pompe de relevage), dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

## **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. La distance de recul est réduite par rapport au POS pour optimiser l'utilisation des parcelles sachant qu'une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, imposant une règle générale peu contraignante, et de 20 mètres par rapport aux limites de la zone UD ou 2 AU pour limiter les nuisances vis-à-vis des habitations.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition

de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est plus réglementé car son application n'apporte rien à la qualité urbaine. Par ailleurs, les implantations des bâtiments d'activités répondent à des besoins techniques particuliers.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est plus réglementée pour permettre une utilisation efficace des surfaces destinées aux activités.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations, en cohérence avec les zones U et 14 mètres pour les autres constructions, les 12 mètres prévus au POS étant jugés un peu trop faibles au regard des constructions actuelles.

La hauteur des extensions ou reconstructions des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale, pour ne pas bloquer les constructions existantes tout en évitant les impacts majeurs sur les paysages.

Afin de prendre en compte les spécificités techniques, cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Afin de permettre l'implantation des activités dans de bonnes conditions et parce que ce type de constructions répond à des formes architecturales particulières, seules les règles générales sont rédigées : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant les habitations, les règles sont fixées en cohérence avec les zones UD avec les mêmes justifications :

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.

### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement comme dans les autres zones, 60% de la SHOB pour les bureaux, 10% de la SHOB pour les ateliers et dépôts pour adapter les exigences aux utilisations réelles des bâtiments.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cet article n'est plus réglementé puisque la zone UI correspond à un secteur déjà aménagé et le secteur UIa sera complété suite à une étude Amendement Dupont nécessaire à son urbanisation.

## **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **3.4. La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement.

La zone 1 AU est le prolongement direct de la zone UD, ainsi le règlement y est identique.

### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

## **ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Le règlement confirme la destination de la zone à savoir l'habitat.

Sont donc interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les silos destinés à un stockage collectif,

Pour être plus précis, le règlement interdit également :

- les nouvelles constructions ou installations agricoles, puisque leur développement est préféré en périphérie des zones d'habitat,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,

## **ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet. Cette règle permet d'encourager la mixité urbaine tout en limitant les nuisances pour les habitants.

Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement afin d'assurer une réflexion d'ensemble tout en n'interdisant pas les petites phases voire une construction au coup par coup.

## **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le règlement du PLU reprend les conditions générales déjà prévues au POS.

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent

difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum, et ce pour toutes les voies afin de permettre la réalisation des équipements annexes.

Les voies en impasse ne sont plus réglementées puisque les Orientations d'Aménagement impose le bouclage des voies structurantes.

## **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Comme pour les voies, le règlement du PLU reprend les règles générales du POS, avec une actualisation de la rédaction, notamment par rapport à l'existence du SPANC.

Concernant les eaux pluviales, la demande est aujourd'hui opposée à celle du POS. En effet, il est désormais demandé de gérer les eaux à la parcelle, encourageant ainsi l'infiltration ou la récupération des eaux.

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

## **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé puisque désormais, une surface minimale doit être justifiée par des besoins liées à l'assainissement, ce qui n'est pas le cas.



## **ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La mention relative aux voies privées est supprimée ne pouvant être réglementée par cet article.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...).

En dehors des espaces urbanisés, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

## **ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées. Cette règle est assouplie par rapport au POS afin de permettre une optimisation de la parcelle tout en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...)

## **ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est plus réglementé car son application n'apporte rien à la qualité urbaine. L'implantation d'une annexe ou dépendance tout comme d'une habitation vis-à-vis d'une autre habitation doit être envisagé par le constructeur en fonction de ses besoins et de la configuration de la parcelle.

## **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière pour assurer un développement harmonieux avec le caractère de la commune et éviter une densité trop importante. C'est aussi pour cette raison que le taux est réduit à 50%.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres. Le POS permettait 9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres. Par souci d'équité, la même règle s'applique désormais à toutes les constructions.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

## **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent des conditions différentes de constructions.

La notion d'architecture traditionnelle de la région est supprimée car techniquement impossible à appliquer lors de l'instruction des permis.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade pour en limiter l'impact.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45° pour assurer une meilleure performance de ces équipements.

### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, là encore la hauteur est légèrement augmentée pour être en cohérence avec les projets recensés en zone UD.

Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade de rue pour ne pas dénaturer le village.

## **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

## **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé car les Orientations d'Aménagement imposent de prévoir des espaces verts dans le cadre des aménagements.

## **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **3.5. La zone 2 AU**

En zone 2 AU, ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

Dans ces conditions, les articles 6 et 7 sont rédigées de manière générale et les autres articles ne sont pas réglementés.

### **3.6. La zone 2 AUI**

En zone 2 AUI, ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

Dans ces conditions, les articles 6 et 7 sont rédigées de manière générale et les autres articles ne sont pas réglementés.

### **3.7. La zone agricole**

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Un secteur Ax est délimité dans le village pour préserver la ressource en eau potable.

### **Rappel**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, dans le respect de objectifs de protection des unités boisées,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

## **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

En cohérence avec une zone destinée agricole, le règlement interdit toutes les autres constructions, y compris des constructions autorisées par le POS :

- les constructions ou installations artisanales ou industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutes les constructions sont interdites à moins de 100 mètres des zones UD, 1 AU, 2 AU et N pour préserver un espace tampon vis-à-vis des habitations et une possibilité ultérieure d'extension des zones urbaines.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante, pour éviter toute implantation isolée.

Sont également autorisés :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles nécessaires à ces activités,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole si ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante,
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche, à la production et à l'exploitation des ressources énergétiques.

## **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Le PLU reprend les rédactions générales figurant au POS.

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon

- à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.
- aucun accès particulier sur la RN 4 n'est admis, pour assurer la sécurité routière.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

#### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Comme pour les voies, le règlement du PLU reprend les règles générales du POS, avec une actualisation de la rédaction, notamment par rapport à l'existence du SPANC.

Concernant les eaux pluviales, la demande est aujourd'hui opposée à celle du POS. En effet, il est désormais demandé de gérer les eaux à la parcelle, encourageant ainsi l'infiltration ou la récupération des eaux.

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

La commune fait le choix d'appliquer les mêmes recommandations en imposant que l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 4.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux emprises des voies communales et routes départementales. La distance est augmentée par rapport au POS pour prendre en compte l'évolution du matériel agricole et assurer la sécurité des voies.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées. Cette règle est assouplie par rapport au POS afin de permettre une optimisation de la parcelle tout en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est plus réglementé car son application n'apporte rien à la qualité urbaine. Par ailleurs, les implantations des bâtiments d'activités répondent à des besoins techniques particuliers.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est plus réglementée puisque seules les constructions agricoles sont admises et qu'il est important de laisser s'implanter ces constructions sans restrictions en terme d'utilisation de la parcelle.



## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations, en cohérence avec les zones U et 14 mètres pour les autres constructions, en cohérence avec la zone UI.

La hauteur des extensions ou reconstructions des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale, pour ne pas bloquer les constructions existantes tout en évitant les impacts majeurs sur les paysages.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Afin de permettre l'implantation des activités dans de bonnes conditions et parce que ce type de constructions répond à des formes architecturales particulières, seules les règles générales sont rédigées : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant les habitations, les règles sont fixées en cohérence avec les zones UD avec les mêmes justifications :

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés parallèlement la pente.

### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

En cohérence avec le POS, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles pour faciliter leur insertion dans leur environnement.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **3.8. La zone N**

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Deux secteurs sont identifiés, Nj secteur de jardins et Nx pour protéger le captage d'eau potable.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

#### **Rappel**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, dans le respect de objectifs de protection des unités boisées,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, afin de pouvoir leur appliquer le règlement,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute construction est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et dans le secteur Nj des abris de jardins et à animaux.

Dans ce conditions, il n'est pas utile de réglementer les autres articles sauf les dispositions particulières du secteur Nj.

Afin de prendre en compte le périmètre de protection du captage, dans le secteur Nx, les constructions sont autorisées à condition de recevoir un avis favorable des autorités compétentes en matière de protection des ressources en eau.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

N'est pas réglementé.

**Assainissement :**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le POS réglementait différemment le recul en fonction de la nature de la voie. Aujourd'hui, la zone N ne permet que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les abris de jardins dans le secteur Nj, éloigné des infrastructures. Il n'est donc pas nécessaire de distinguer les voies et la règle mise en place est une règle relativement souple avec un recul imposé de 3 mètres. L'objectif est de ne pas contraindre l'implantation d'une installation ou d'un équipement d'intérêt public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...).

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante, ceci afin de ne pas bloquer l'existant
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, là aussi pour permettre aux constructions ayant subi un sinistre de pouvoir se reconstruire sur une parcelle qui pourrait rendre impossible le respect des nouvelles règles
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, dont les caractéristiques techniques ou fonctionnelles nécessitent l'application de règles différentes (salle des fêtes, transformateur électrique...).

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est plus réglementé car peu de constructions sont autorisées dans la zone N. L'implantation de deux constructions non contiguës correspondront à des équipements publics qu'il n'est pas nécessaire de réglementer.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise des abris de jardins et à animaux est limitée à 20 m<sup>2</sup>, pour en limiter l'impact et conserver le caractère naturel de la zone.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris de jardins et à animaux est limitée 3,5 mètres, pour en limiter l'impact et conserver le caractère naturel de la zone.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout défrichement concernant l'ensemble arboré recensé au titre de l'article L. 123-1,7° doit être compensé, à savoir le parc boisé rue des Perrières.

En effet, ce parc comprend de nombreux arbres centenaires et contribue à l'insertion paysagère du village.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

# **QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**



ACTE REÇU LE  
21 JUIN 2010  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

# **1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement**

---

## **1.1. L'évolution des zones destinées à l'habitat**

Afin d'assurer un développement de la population conforme à ces objectifs, la commune a donc délimitée des zones d'extension couvrant 16 hectares, sachant que les dents creuses et surtout la rue de Sompuis, compte-tenu de la rétention foncière, offrent un potentiel d'une trentaine de constructions.

La zone UD est caractérisée par une densité assez faible, ainsi à raison de 7 parcelles à l'hectare, les zones 1 AU pourraient accueillir, outre les différents équipements publics, 112 nouvelles constructions.

En complément des dents creuses, c'est donc environ 140 nouvelles constructions qui sont possibles.

Le projet communal se base sur une moyenne de 2,4 habitants par logements (2,5 actuellement). Ainsi, avec 140 logements supplémentaires, la commune disposerait de 380 logements pouvant accueillir 912 habitants.

Cette projection considère que toutes les parcelles vont être urbanisées, le contexte foncier démontre immédiatement le contraire.

Le projet de PLU est donc en cohérence avec l'objectif d'atteindre 800 habitants dans les prochaines années.

En complément, les zones 2 AU représentent près de 12 hectares et permettent d'envisager, le moment venu, de renouveler une offre de terrains pour les 10-15 années suivantes.

## **1.2. L'évolution des zones destinées aux activités**

A travers les zones UI et 2 AUI, le PLU permet aux entreprises actuelles de se conforter. Concernant le site Pinté, la vocation économique du secteur est désormais affirmée. Pour autant, en l'absence de projet précis, les conditions particulières d'aménagement de ce site ne sont pas prévues dans le règlement.

Une révision simplifiée le cas échéant permettra de finaliser le projet.

## **1.3. Evolution des zones agricoles**

Concernant les zones agricoles, compte-tenu du contexte géographique et foncier, l'objectif communal est de préserver au mieux les exploitations en place et notamment leurs surfaces agricoles.

L'ensemble du projet aboutit à une protection quasi intégrale des surfaces agricoles.

## **1.4. Evolution des zones naturelles**

Le PLU ne présente aucun impact sur les zones naturelles ou inondables.

## **2. Mesures de préservation et de mise en valeur**

### **2.1. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures**

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation contemporaine et future est un second objectif du PLU. Les zones d'urbanisation future sont localisées en continuité directe des zones UD, dans un contour global du bourg, afin d'éviter tout mitage.

Par ailleurs, le règlement est sensiblement le même que pour la zone UD permettant alors une meilleure cohérence. Les Orientations d'Aménagement prévoient également un développement en liaison directe avec les trames viaires existantes ainsi qu'une insertion paysagère des projets.

### **2.2. La prise en compte des équipements publics**

L'ensemble de la démarche a été accompagnée d'une réflexion concernant les équipements publics : capacité des réseaux... mais aussi des équipements à implanter dans le cadre des extensions : bassins d'orages, aménagement de carrefour.

### **2.3. Impact paysager**

L'ensemble des extensions à destination d'habitat font l'objet d'Orientations d'Aménagement qui prévoient une insertion paysagère de projets et notamment les interfaces avec les zones agricoles.

La majorité des boisements est toujours préservée à travers les EBC.

Enfin, la perspective de la requalification du site Pinté laisse envisager une nette amélioration du paysage communal et intercommunal puisque la perception directe de ce site à partir de la RN 4 constitue un impact dépassant les limites communales.

### **2.4. Impact sur le flux routier**

Les nouveaux quartiers ne vont pas conduire à la création de nouveaux accès sur les voies principales. Par ailleurs, des réflexions particulières sont menées pour améliorer la sécurité routière et la traversée de village.

Le développement, minime, du hameau des Indes favorisera également la perception de la zone urbaine et améliorera l'entrée de ville.

### **2.5. Prise en compte du SDAGE**

Le PLU prend en compte les zones inondables à travers le règlement ou le zonage, notamment pour le Site Pinté où le règlement issu de la révision simplifiée de 2005 est repris ou en limitant la zone UD du hameau des Indes.

Par ailleurs, le périmètre de protection de captage fait l'objet d'un secteur spécifique.

Enfin, aucune extension n'est prévue en zone inondable.

Les grandes orientations du SDAGE sont donc respectées.

### 3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du POS révisé	Effets "positifs" du POS révisé
	Maintien du potentiel de développement à destination de l'habitat
	Développement phasé de l'habitat
	Prise en compte des caractéristiques des équipements publics
	Développement économique et création d'emplois
	Requalification d'une friche
	Traitement de carrefour dangereux
	Gestion des précipitations d'orage
	Intégration paysagère des extensions
	Pas d'impact significatif sur un patrimoine naturel majeur
	Pas d'impact significatif sur le patrimoine historique et architectural
	Pas d'impact significatif sur les communes voisines

En conclusion, au regard des enjeux communaux et inter-communaux, les inconvénients de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt que représente la révision du plan.